

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

## DFs Individuais

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	8
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

## DFs Consolidadas

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	16
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	17
Demonstração do Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
Notas Explicativas	20

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	62
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	65

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>57.737</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	362
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>362</b>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	30/04/2012	Juros sobre Capital Próprio	30/05/2012	Ordinária		0,47089

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.326.098	1.190.572
1.01	Ativo Circulante	386.082	324.286
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	294.007	199.643
1.01.02	Aplicações Financeiras	69.517	94.485
1.01.03	Contas a Receber	22.558	30.158
1.01.03.01	Clientes	8.261	12.446
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	167	3.641
1.01.03.01.02	Contas a Receber	8.094	8.805
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.297	17.712
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	596	683
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	13.701	17.029
1.02	Ativo Não Circulante	940.016	866.286
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	127.224	201.984
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	116.383	191.372
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	116.383	191.372
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.841	10.612
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	10.841	10.612
1.02.02	Investimentos	811.053	662.508
1.02.02.01	Participações Societárias	690.692	537.292
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	690.692	537.292
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	120.361	125.216
1.02.03	Imobilizado	503	499
1.02.04	Intangível	1.236	1.295
1.02.04.01	Intangíveis	1.236	1.295

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.326.098	1.190.572
2.01	Passivo Circulante	69.373	96.967
2.01.03	Obrigações Fiscais	407	906
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	407	906
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	407	906
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.269	59.168
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61.269	59.168
2.01.05	Outras Obrigações	1.767	27.688
2.01.05.02	Outros	1.767	27.688
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	22.885
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.767	4.803
2.01.06	Provisões	5.930	9.205
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.930	9.205
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	5.930	9.205
2.02	Passivo Não Circulante	344.487	357.919
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	320.139	334.248
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	320.139	334.248
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	320.139	334.248
2.02.03	Tributos Diferidos	1.647	1.474
2.02.04	Provisões	22.701	22.197
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.701	22.197
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	22.701	22.197
2.03	Patrimônio Líquido	912.238	735.686
2.03.01	Capital Social Realizado	473.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-8.671	-7.860
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.778	-10.183
2.03.02.07	Plano de Ações	2.107	2.323
2.03.04	Reservas de Lucros	446.997	269.634
2.03.04.01	Reserva Legal	27.040	27.040
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	419.957	242.594

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.768	77.339	4.820	15.018
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-942	-15.197	-861	-2.568
3.03	Resultado Bruto	5.826	62.142	3.959	12.450
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	20.582	133.948	16.002	42.452
3.04.01	Despesas com Vendas	-123	-446	-121	-755
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.260	-15.216	-4.659	-13.458
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1	60	1	167
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.375	-6.973	-2.364	-6.098
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.375	-6.973	-2.364	-6.098
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.339	156.523	23.145	62.596
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	26.408	196.090	19.961	54.902
3.06	Resultado Financeiro	-3.094	-11.782	-745	-6.208
3.06.01	Receitas Financeiras	8.783	22.407	9.855	27.739
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.877	-34.189	-10.600	-33.947
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	23.314	184.308	19.216	48.694
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-83	-3.026	-174	-351
3.08.01	Corrente	148	-2.890	0	0
3.08.02	Diferido	-231	-136	-174	-351
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.231	181.282	19.042	48.343
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	23.231	181.282	19.042	48.343
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	3,15530	3,15530	0,83730	0,83730
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	3,14060	3,14060	0,82770	0,82770

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	23.231	181.282	19.042	48.343
4.03	Resultado Abrangente do Período	23.231	181.282	19.042	48.343

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.538	6.859
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	20.838	26.337
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	181.282	48.343
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	3.012	2.568
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	4.589	3.107
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	33.655	34.915
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob. Prop.Inv.	-45.715	0
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-156.523	-62.596
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	453	0
6.01.01.08	Provisao para riscos tributarios	85	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	700	-19.478
6.01.02.01	Contas a Receber	711	-5.449
6.01.02.02	Outros Créditos	87	-310
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-3.275	-9.457
6.01.02.04	Prov.Imposto de Renda e Contribuição Social	0	-5.086
6.01.02.05	Impostos Diferidos	173	446
6.01.02.06	Provisão para Contingências	0	-2.374
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	-3.036	942
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	-499	-381
6.01.02.09	Valores a Receber de Partes Relacionadas	3.474	2.580
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	-229	-67
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	3.328	-322
6.01.02.12	Pagamento de provisao para riscos tributarios	-34	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	150.813	104.995
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-10.287	-5.599
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	147.476	53.999
6.02.04	Aplicações Financeiras	24.968	61.251
6.02.05	Adições nos Investimentos	-35.000	-23.294
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	131.298	18.638
6.02.07	Partes relacionadas	-165.542	0
6.02.08	Recebimento Imoveis Ativo Prop.Inv.	57.900	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-77.987	-54.350
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-45.663	-43.940
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-17.744	-19.730
6.03.04	Dividendos Pagos	-26.924	61
6.03.05	Venda de Ações Próprias	12.344	9.259
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	94.364	57.504
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	199.643	146.748
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	294.007	204.252

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-811	-3.919	0	0	-4.730
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	4.589	0	0	0	4.589
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.744	0	0	0	-17.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.149	0	0	0	17.149
5.04.06	Dividendos	0	0	22.885	0	0	22.885
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-26.924	0	0	-26.924
5.04.08	Prescrição Dividendos 2008	0	0	120	0	0	120
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-4.805	0	0	0	-4.805
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	181.282	0	181.282
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	181.282	0	181.282
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.671	265.715	181.282	0	912.238

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	-7.364	62	0	0	-7.302
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.107	0	0	0	3.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-19.729	0	0	0	-19.729
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.562	0	0	0	9.562
5.04.08	Prescrição Dividendos 2007	0	0	62	0	0	62
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-304	0	0	0	-304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.343	0	48.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.343	0	48.343
5.07	Saldos Finais	473.912	-9.055	196.161	48.343	0	709.361

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
7.01	Receitas	79.364	16.592
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	79.364	16.592
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.219	-6.713
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-15.197	-2.568
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.022	-4.145
7.03	Valor Adicionado Bruto	60.145	9.879
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.145	9.879
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	178.990	90.502
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	156.523	62.596
7.06.02	Receitas Financeiras	22.407	27.739
7.06.03	Outros	60	167
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	239.135	100.381
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	239.135	100.381
7.08.01	Pessoal	17.342	15.080
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.322	3.011
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	34.189	33.947
7.08.03.01	Juros	33.551	33.254
7.08.03.03	Outras	638	693
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	181.282	48.343
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	181.282	48.343

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	2.060.224	1.740.095
1.01	Ativo Circulante	486.814	377.944
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	335.914	202.516
1.01.02	Aplicações Financeiras	83.217	94.485
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	83.217	94.485
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	83.217	94.485
1.01.03	Contas a Receber	67.683	80.943
1.01.03.01	Clientes	46.174	46.664
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	220	3.749
1.01.03.01.02	Contas a Receber	45.954	42.915
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	21.509	34.279
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	13.903	31.223
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	7.606	3.056
1.02	Ativo Não Circulante	1.573.410	1.362.151
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	15.050	11.163
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	3.345	0
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	3.345	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	168	0
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	168	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	11.537	11.163
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	11.537	11.163
1.02.02	Investimentos	1.552.179	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	1.552.178	1.344.888
1.02.03	Imobilizado	4.939	4.797
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.939	4.797
1.02.04	Intangível	1.242	1.302
1.02.04.01	Intangíveis	1.242	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	2.060.224	1.740.095
2.01	Passivo Circulante	174.712	202.556
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.315	19.307
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.315	19.307
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.038	16.520
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.277	2.787
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	140.676	136.985
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	140.676	136.985
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	140.676	136.985
2.01.05	Outras Obrigações	21.157	36.939
2.01.05.02	Outros	21.157	36.939
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	22.885
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	6.888	8.581
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.734	2.693
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	7.069	2.780
2.01.05.02.07	Provisões para Garantias	3.466	0
2.01.06	Provisões	6.564	9.325
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.564	9.325
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.564	9.325
2.02	Passivo Não Circulante	973.274	801.853
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	941.767	775.125
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	941.767	775.125
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	941.767	775.125
2.02.03	Tributos Diferidos	5.346	4.424
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.346	4.424
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	5.346	4.424
2.02.04	Provisões	26.161	22.304
2.02.04.02	Outras Provisões	26.161	22.304
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.345	0
2.02.04.02.04	Contingencia	22.816	22.304
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	912.238	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	-8.671	-7.860
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.778	-10.183
2.03.02.07	Plano de Ações	2.107	2.323
2.03.04	Reservas de Lucros	446.997	269.634
2.03.04.01	Reserva Legal	27.040	27.040
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	419.957	242.594

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	67.136	472.052	54.078	152.878
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.731	-139.713	-6.232	-18.680
3.03	Resultado Bruto	60.405	332.339	47.846	134.198
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.579	-28.770	-8.504	-24.403
3.04.01	Despesas com Vendas	-846	-2.952	-1.115	-4.167
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.381	-18.927	-5.019	-14.492
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	40	135	12	410
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.392	-7.026	-2.382	-6.154
3.04.05.01	Honorários da Administração	-2.392	-7.026	-2.382	-6.154
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	50.826	303.569	39.342	109.795
3.06	Resultado Financeiro	-22.534	-64.882	-13.981	-44.584
3.06.01	Receitas Financeiras	9.453	23.572	10.114	28.374
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.987	-88.454	-24.095	-72.958
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.292	238.687	25.361	65.211
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.061	-57.405	-6.319	-16.868
3.08.01	Corrente	-4.514	-56.694	-6.141	-16.452
3.08.02	Diferido	-547	-711	-178	-416
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	23.231	181.282	19.042	48.343
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	23.231	181.282	19.042	48.343
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.231	181.282	19.042	48.343
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	3,15530	3,15530	0,83730	0,83730
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	3,14060	3,14060	0,82770	0,82770

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	23.231	181.282	19.042	48.343
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	23.231	181.282	19.042	48.343
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	23.231	181.282	19.042	48.343

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	139.200	102.180
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	131.826	141.980
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	181.282	48.343
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	20.156	18.680
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	4.589	3.107
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	87.615	71.850
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob.Propriedade de Investimento	-45.715	0
6.01.01.06	Provisão Para Riscos Tributários	85	0
6.01.01.07	Ganho na alienacao de bens destinados a venda	-116.821	0
6.01.01.08	Provisao para creditos de liquidacao duvidosa	174	0
6.01.01.09	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	461	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7.374	-39.800
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.039	-10.645
6.01.02.02	Outros Créditos	-4.550	-668
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-2.761	-9.440
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	-12.482	2.361
6.01.02.05	Impostos Diferidos	918	547
6.01.02.06	Provisão para Contingências	0	-2.267
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	5.068	-32
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	3.529	2.633
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	-374	-371
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	17.320	-9.102
6.01.02.11	Imóveis Destinados á Venda	0	-11.164
6.01.02.12	Impostos , Taxas e Contribuições	-510	-1.652
6.01.02.14	Contas a pagar por compra de imoveis	4.289	0
6.01.02.15	Pagamento de provisao para riscos tributarios	-34	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	113.619	24.705
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-176.229	-36.546
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	282.093	0
6.02.03	Aplicações Financeiras	7.923	61.251
6.02.04	Partes Relacionadas	-168	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-119.421	-69.169
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-148.138	-95.935
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-17.744	-19.730
6.03.04	Dividendos Pagos	-26.924	0
6.03.05	Venda de Ações Próprias	12.344	9.259
6.03.07	Adiantamento de Clientes	1.041	37.237
6.03.08	Captacao de emprestimo	60.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	133.398	57.716
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	202.516	149.136
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	335.914	206.852

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-7.860	269.634	0	0	735.686	0	735.686
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-811	-3.919	0	0	-4.730	0	-4.730
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	4.589	0	0	0	4.589	0	4.589
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-17.744	0	0	0	-17.744	0	-17.744
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.149	0	0	0	17.149	0	17.149
5.04.06	Dividendos	0	0	22.885	0	0	22.885	0	22.885
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-26.924	0	0	-26.924	0	-26.924
5.04.08	Prescrição Dividendos 2008	0	0	120	0	0	120	0	120
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-4.805	0	0	0	-4.805	0	-4.805
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	181.282	181.282	0	181.282
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	0	181.282	181.282	0	181.282
5.07	Saldos Finais	473.912	-8.671	265.715	0	181.282	912.238	0	912.238

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
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	-7.364	62	0	0	-7.302	0	-7.302
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.107	0	0	0	3.107	0	3.107
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-19.729	0	0	0	-19.729	0	-19.729
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	9.562	0	0	0	9.562	0	9.562
5.04.08	Prescrição Dividendos 2007	0	0	62	0	0	62	0	62
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-304	0	0	0	-304	0	-304
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	48.343	0	48.343	0	48.343
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	48.343	0	48.343	0	48.343
5.07	Saldos Finais	473.912	-9.055	196.161	48.343	0	709.361	0	709.361

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011</b>
7.01	Receitas	486.541	164.606
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	486.541	164.606
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-148.147	-27.031
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-139.713	-18.680
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.434	-8.351
7.03	Valor Adicionado Bruto	338.394	137.575
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	338.394	137.575
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.707	28.784
7.06.02	Receitas Financeiras	23.572	28.374
7.06.03	Outros	135	410
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	362.101	166.359
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	362.101	166.359
7.08.01	Pessoal	19.146	15.371
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	73.219	29.689
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	88.454	72.956
7.08.03.01	Juros	87.043	71.818
7.08.03.03	Outras	1.411	1.138
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	181.282	48.343
7.08.04.02	Dividendos	181.282	48.343

## Comentário do Desempenho

### Comentário de desempenho

É com grande satisfação que apresentamos sólidos resultados financeiros e operacionais relativos ao terceiro trimestre de 2012, que teve como destaque a avaliação do portfólio da São Carlos e a aquisição do Edifício Candelária no Rio de Janeiro, por R\$ 35 milhões e *cap rate* de 14,5% + inflação.

O portfólio da empresa alcançou o valor de R\$ 3,64 bilhões, com valorização de 28% em 12 meses, segundo avaliação da Consultoria CB Richard Ellis. A valorização na mesma base de imóveis foi de 20%. Esse resultado reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis de forma seletiva com grande potencial de *upside* e foco na rentabilidade. O portfólio é composto por 55 imóveis e 388,6 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

A Companhia apresentou, mais uma vez, crescimento robusto nas linhas de receita quando comparadas com o mesmo período do ano anterior. A receita com locações cresceu 24% contra o 3T11, ou 20% se considerarmos a mesma base de imóveis. Esse aumento é consequência da atualização dos valores dos nossos contratos de locação para patamares de mercado via renovatórias e revisionais e do repasse da inflação. No 3T12 nós renegociamos ou iniciamos 10 contratos de locação e obtivemos aumento real médio de 45% sobre os valores anteriores.

Ao mesmo tempo, os indicadores de lucratividade medidos pelo FFO, lucro líquido e EBITDA também apresentaram crescimento com margens saudáveis. O FFO e o lucro líquido variaram 19% e 22%, com margens de 45% e 35% respectivamente. O EBITDA, por sua vez, evoluiu em 26% e alcançou R\$ 58 milhões atingindo margem de 86%, a mais alta em dez trimestres.

O saldo de caixa manteve-se em um nível extremamente confortável, de R\$ 419 milhões, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,4 bilhão, se considerada 70% de alavancagem com financiamento para aquisições. Este cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento investindo em novos projetos e empreendimentos rentáveis.

Permanecemos muito confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado em uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Acreditamos também que as perspectivas do mercado imobiliário brasileiro seguem muito positivas. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e do momento de mercado, mantendo o foco no crescimento sempre com elevada rentabilidade.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES DOS NOVE MESES INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2012.

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

### 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.

#### **Notas Explicativas**

e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.

f) Participação no capital de outras Companhia.

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

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

As informações dos nove meses foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 01 de novembro de 2012.

### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As informações dos nove meses da Companhia compreendem:

- As informações dos nove meses 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) Demonstrações Intermediárias, e estão apresentadas uniformemente entre os exercícios.
- As informações dos nove meses 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 dos nove meses 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 semestrais individuais não são consideradas 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 dos nove meses 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 dos nove meses 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 semestrais, 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 dos nove meses 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

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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). No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos está de acordo com a política contábil da Companhia. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

O pronunciamento técnico CPC 28, aprovado pela Deliberação CVM nº 584, de 31 de julho de 2009, permite que a Companhia 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 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 Sociedade em R\$3.637.670 em setembro de 2012, 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 Companhia 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 Companhia assume diretamente as atividades previstas no contrato, a participação da Companhia 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 Companhia 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 Companhia divulga suas participações em entidades controladas em conjunto usando a consolidação proporcional. A participação da Companhia 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 Companhia 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 proporcionalmente à participação da controladora no capital social desta, considerando o controle compartilhado estabelecido através dos Acordos de Acionistas firmados entre a Companhia 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.

**Notas Explicativas** Investimentos e Participações S.A.

## 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.

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 Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis sempre que há algum indício de que tais ativos sofreram perda por impossibilidade de recuperação de seu valor.

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram registradas perdas relacionadas a não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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 Companhia 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”.

A Companhia e suas controladas não possuíam registrados nas informações trimestrais classificados nas categorias relacionadas abaixo, nos períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 e exercício findo em 31 de dezembro de 2011,.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente. Para os períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 e exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia 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 Companhia em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

## 2.11. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, principalmente cotas de fundo de investimento 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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

**2.12. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia****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 Companhia 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.

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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia transfere ao comprador os riscos e benefícios significativos.

**2.14.1. Receita de venda de imóveis**

Nas vendas dos imóveis destinados a venda, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado, e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada a cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

**2.14.2. Receita de arrendamentos operacionais**

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

**2.14.3. 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 Companhia para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (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 nove meses findos em 30 de setembro de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não possuía contratos de arrendamentos financeiros.

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro 2011, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

**Notas Explicativas** Investimentos e Participações S.A.

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 ,administradores , 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 Companhia a partir da participação acionária que irá vencer. Em cada data de encerramento de exercício, a Companhia revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão.

O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica “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 Companhia 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, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes 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 Companhias 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 dos nove meses consolidadas, a Companhia adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Companhia no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil de seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes.

Para proporcionar um entendimento de como a Companhia forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram incluídos comentários referentes a cada prática contábil crítica, descrita anteriormente, sobre seleção da vida útil das propriedades de investimento, dos ativos imobilizados e intangíveis, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

**3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO**

As informações dos nove meses incluem as informações financeiras da Companhia e das entidades por ela controladas (suas controladas). O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

**(a) Informações dos nove meses consolidadas**

Nas informações dos nove meses consolidadas as seguintes políticas contábeis são aplicadas.

**(i) Controladas**

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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 semestrais 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.

**(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 dos nove meses individuais**

Nas informações dos nove meses individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas informações dos nove meses individuais quanto nas informações dos nove meses 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 dos nove meses individuais diferem do IFRS aplicável às informações dos nove meses separadas apenas pela avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto conforme IFRS seriam avaliados pelo custo ou valor justo.

3.1. São incluídas na consolidação a empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e as seguintes Controladas. A lista a seguir apresenta as participações nas controladas consolidadas:

	Participação - %			
	Capital total		Capital votante	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	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
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99	99,99	99,99
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	60,00	60,00	60,00	60,00
SC Varejo Grande Sao Paulo 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

**Notas Explicativas** Investimentos e Participações S.A.

SC Varejo São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
SC Varejo Grande Campinas 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
Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
Best Center Vale do Paraíba Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
L.J.U.S.P.E. Empreendimentos e participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
SC Rio Cidade Nova .Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
SC Rio Pasteur 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
SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,60	99,99	99,60
Best Center 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.

**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 período, 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)	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
Caixa	3	5	3	5
Bancos	215	143	1.892	1.263
Aplicações financeiras (*):				
Certificado de Depósito Bancário - CDB	1.775	108.981	2.034	108.981
Santander Corporate DI	-	-	2.172	-
Santander DI Centrum	-	-	314	1.753
LFTLetra do Tesouro Nacional - LTN	1.861	2.000	2.133	2.000
Operações compromissadas	76.088	25.505	82.001	25.505
BTG Pactual Capital Markets	101.548	47.789	116.396	47.789
BTG Pactual IPCA FI RF	59.533	15.220	68.238	15.220
BTG Pactual Fundo CDB I FIQ RF	<u>52.984</u>	<u>-</u>	<u>60.731</u>	<u>-</u>
Total	<u>294.007</u>	<u>199.643</u>	<u>335.914</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)	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
(a) Fundo de investimento	-	-	6.880	-
Letra Financeira	22.701	-	26.021	-
Debêntures	11.995	11.315	13.749	11.315
CDB	-	36.470	-	36.470
Operações compromissadas	<u>34.821</u>	<u>46.700</u>	<u>39.912</u>	<u>46.700</u>
Total	<u>69.517</u>	<u>94.485</u>	<u>86.562</u>	<u>94.485</u>
Circulante	<u>69.517</u>	<u>94.485</u>	<u>83.217</u>	<u>94.485</u>
Não circulante			<u>3.345</u>	

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

(a) Aplicação depositada em conta vinculada para garantia de uma renda mínima ao Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro, Instrumento Particular de Pagamento de Garantia de Renda de Aluguel Mínima e Outras Avenças, firmado entre a administradora do fundo e a Top Center (“Contrato de Garantia de Renda”). Em 30 de Setembro de 2012, saldo de R\$ 6.880 (sendo R\$ 3.535 classificado no curto prazo e R\$ 3.345 classificado no longo prazo)

**6. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Contas a receber	6.864	6.158	38.657	37.380
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2)	(2)	(465)	(291)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	1.006	-	1.006
Outras contas a receber	<u>1.232</u>	<u>1.643</u>	<u>7.762</u>	<u>4.820</u>
Total	<u>8.094</u>	<u>8.805</u>	<u>45.954</u>	<u>42.915</u>

Contas a receber

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

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	9	560
61 a 90 dias	-	-	5	723
91 a 120 dias	-	-	-	320
Acima de 120 dias	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>968</u>	<u>902</u>
	2	2	982	2.505
A vencer	<u>8.094</u>	<u>8.805</u>	<u>45.437</u>	<u>40.701</u>
Total do contas a receber	<u>8.096</u>	<u>8.807</u>	<u>46.419</u>	<u>43.206</u>

## Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.2012</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>174</u>	<u>3</u>
Saldo no fim do exercício	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>465</u>	<u>291</u>
Saldo Líquido do Contas a Receber	<u>8.094</u>	<u>8.805</u>	<u>45.954</u>	<u>42.915</u>

## 7. IMPOSTOS A RECUPERAR

O saldo de impostos a recuperar é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.12</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.12</u>	<u>31.12.2011</u>
Imposto de renda a recuperar	7.797	9.399	7.836	18.742
Imposto de Renda sobre aplicações financeiras	4.917	6.756	5.049	6.814
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - a recuperar	671	545	546	3.857
Outros	<u>316</u>	<u>329</u>	<u>472</u>	<u>1.810</u>
Total	<u>13.701</u>	<u>17.029</u>	<u>13.903</u>	<u>31.223</u>

## Notas Explicativas

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

## 8. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

	2012								
	Patrimônio		Participação - %	Lucro líquido (prejuízo) dos nove meses	Resultado de equivalência patrimonial		Saldo dos investimentos em		
	Capital	líquido			30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	
253 Participações Ltda.	93.789	101.047	99,99	17.129	17.129	20.551	101.047	100.918	
Monteville Participações Ltda. (e)	-	-	-	-	-	3.057	-	-	
SC Corretora de Imóveis Ltda.	58	1	99,99	(3)	(3)	(3)	1	4	
Dueto Participações Ltda. (d)	-	-	-	-	-	17.231	-	-	
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	110.411	139.744	99,99	99.712	99.712	24.767	139.744	246.478	
SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	3.465	-	-	
SC Varejo Grande São Paulo Empreend. e Particip. Ltda. (*)	30.195	30.421	99,99	245	-	(14)	-	1.595	
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	55.084	58.271	99,99	18.175	18.175	15.855	58.271	63.095	
T.Y.W.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	117.983	121.945	99,99	26.012	26.012	24.747	121.945	124.840	
SC Varejo São Paulo Empreend. e Participações Ltda. (*)	7.502	7.494	99,99	(3)	-	(5)	-	(4)	
SC Varejo Grande Campinas. Empreend. e Particip. Ltda. (*)	8.197	8.189	99,99	(5)	-	(2)	-	(2)	
A.L.C.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	1	(1)	99,72	(1)	-	(1)	-	-	
A.M.G.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	26.048	23.149	99,99	(2.878)	(2.878)	(20)	(**) 23.149	(19)	
P.E.S.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. (*)	1	(1)	99,73	(1)	-	(1)	-	-	
Best Center Grande Rio Empreend. e Participações Ltda. (*)	7.148	7.144	99,99	(3)	-	(1)	-	-	
Best Center Vale do Paraíba Empreend. e Particip. Ltda. (*)	1.721	1.718	99,99	(2)	-	-	-	-	
L.J.U.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	30.934	30.931	99,99	(3)	(3)	-	(**) 30.931	-	
SC Rio Cidade Nova Empreend. e Participações Ltda.	98.862	98.725	99,99	(135)	(135)	(1)	98.725	(1)	
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1	336	99,60	336	334	-	334	-	
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	(2)	99,60	(2)	(2)	-	(2)	-	
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	4.624	1.057	60,00	(27)	(16)	(132)	634	387	
SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	62.769	62.777	99,99	9	9	-	62.777	-	
Best Center Empreendimentos e Participações S.A. .	54.765	53.134	99,99	(1.811)	(1.811)	-	53.134	1	
						<u>156.523</u>	<u>109.493</u>	<u>690.692</u>	<u>537.292</u>

(\*) Em ata de Assembléia Geral de 31 de janeiro de 2012, a companhia transferiu suas ações de controladas identificadas acima para a empresa controlada Best Center Empreend. e Partic. S.A., sendo sua equivalência patrimonial feita para a São Carlos através da mesma.

(\*\*) A aquisição destes investimentos representam somente a compra de ativos não caracterizando a aquisição de controle de um negócio.

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

[página intencionalmente deixada em branco]

**Notas Explicativas**

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.	29/02/2012	3.667
253 Empreend.Part.Ltda.	01/02/2012	6.000
Top Center Empreend.Part.Ltda.	30/03/2012	1.230
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	30/03/2012	2.500
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	09/04/2012	450
Top Center Empreend.Part.Ltda.	16/04/2012	2.000
Top Center Empreend.Part.Ltda.	30/04/2012	1.230
253 Empreend.Part.Ltda.	02/05/2012	6.000
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	02/05/2012	2.800
Top Center Empreend.Part.Ltda.	31/05/2012	1.220
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	01/06/2012	2.350
H.T.Y.S.P.E Empreend.Part.Ltda.	02/06/2012	5.000
Top Center Empreend.Part.Ltda.	21/06/2012	74.500
Top Center Empreend.Part.Ltda.	22/06/2012	600
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda.	29/06/2012	3.000
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	31/06/2012	450
H.T.Y.S.P.E. Empreend.Part.Ltda.	02/07/2012	5.000
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	31/07/2012	2.000
Top Center Emprrend.Part.Ltda.	31/07/2012	700
253 Empreend.Part.Ltda.	01/08/2012	5.000
Top Center Empreend.Part.Ltda	31/08/2012	506
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	31/08/2012	3.000
H.T.Y.S.P.E. Empreend.Part.Ltda.	03/09/2012	8.000
Top Center Empreend.Part.Ltda	28/09/2012	500
		<u>149.853</u>

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, o saldo remanescente de dividendos a receber das controladas está registrado na rubrica de contas a receber de partes relacionadas.

A.M.G.S.P.E. Empreend.e Partic.Ltda.	31/01/2012	29.047
Globaltech Empreend.Part.Ltda.	01/03/2012	263
SC São Paulo CE Aço Empreend.Part. Ltda.	02/05/2012	65.768
SC Rio Cidade Nova Empreend.Part.Ltda.	10/05/2012	98.861
L.J.U.S.P.E. Empreend.e Partic. Ltda.	31/07/2012	<u>35.000</u>
		336.849

c ) Redução de capital em controladas nos nove meses :

<u>Controlada</u>	<u>Data</u>	<u>R\$</u>
SC Varejo Grande Campinas Empreend.Part.Ltda	31/01/2012	8.194
Best Center Grande Rio Empreend.Part. Ltda.	31/01/2012	7.147
Best Center Vale do Paraíba Empreend.Part.Ltda	31/01/2012	1.721
SC Varejo São Paulo Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	7.497
SC Varejo Grande São Paulo. Empreend.Part.Ltda.	31/01/2012	30.175
Top Center Empreend.Part.Ltda.	21/06/2012	121.500
SC São Paulo CE Aço Empreend.Part. Ltda.	13/06/2012	3.000
A.M.G.S.P.E. Empreend. E Part.Ltda.	02/07/2012	3.000
L.J.U.S.P.E. Empreend.e Partic. Ltda.	03/08/2012	4.066
T.Y.W.S.P.E Empreend.Part.Ltda	03/09/2012	4.000
		<u>190.300</u>

## 9. 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%.

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

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

	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ativo não circulante	12.796	12.972
Ativo circulante	495	680
Passivo não circulante	11.263	11.087
Passivo circulante	2.044	2.178
	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Receitas	1.469	1.511
Despesas	(1.485)	(1.631)
Prejuízo do exercício	(16)	(120)

**10. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO**

	Controladora				
	<u>30.09.2012</u>				<u>31.12.2011</u>
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	43.934	-	43.934	54.308
Edificações	3,33	73.344	(17.435)	55.909	60.411
Instalações	10,00	2.915	(1.433)	1.482	1.368
Imobilizado em andamento	-	<u>19.036</u>	-	<u>19.036</u>	<u>9.129</u>
Total		<u>139.229</u>	<u>(18.868)</u>	<u>120.361</u>	<u>125.216</u>

	Consolidado				
	<u>30.09.2012</u>				<u>31.12.2011</u>
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	-	569.875	-	569.875	508.043
Edificações	3,33	1.001.446	(104.586)	896.860	784.513
Instalações	10,00	36.373	(6.824)	29.549	25.657
Imobilizado em andamento	-	<u>55.894</u>	-	<u>55.894</u>	<u>26.675</u>
Total		<u>1.663.588</u>	<u>(111.410)</u>	<u>1.552.178</u>	<u>1.344.888</u>

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

Controladora

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	<u>31.12.2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas (***)</u>	<u>30.09.2012</u>
Terrenos	54.308	-	(10.374)	43.934
Edificações	78.030	-	(4.686)	73.344
Instalações	3.324	9	(418)	2.915
Depreciação acumulada	(19.575)	(2.586)	3.293	(18.868)
Imobilizado em andamento	<u>9.129</u>	<u>9.907</u>	<u>-</u>	<u>19.036</u>
Total	<u>125.216</u>	<u>7.330</u>	<u>(12.185)</u>	<u>120.361</u>

	Consolidado				<u>30.09.2012</u>
	<u>31.12.2011</u>	<u>Adições (*)</u>	<u>Baixas (***)</u>	<u>Transferências (**)</u>	
Terrenos	508.043	91.053	(10.374)	(18.847)	569.875
Edificações	887.826	221.743	(4.686)	(103.437)	1.001.446
Instalações	36.718	40	(418)	33	36.373
Depreciação acumulada	(114.374)	(19.128)	3.293	18.799	(111.410)
Imobilizado em andamento	<u>26.675</u>	<u>33.918</u>	<u>-</u>	<u>(4.699)</u>	<u>55.894</u>
Total	<u>1.344.888</u>	<u>327.626</u>	<u>(12.185)</u>	<u>(108.151)</u>	<u>1.552.178</u>

(\*) As principais adições referem-se à compra dos imóveis Centro Empresarial do Aço (CEA) e Centro Empresarial Candelaria, e terrenos em Indaiatuba, Hortolândia, São José dos Campos e Jacareí.

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

(\*\*\*) As baixas referem -se substancialmente a venda de 5 lojas de rua.

Valor justo considerando o tipo das propriedades, conforme nota explicativa 2.3:

	Controladora		
	<u>Unidades em</u> <u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Escritórios	3	126.400	102.500
Lojas de varejo	3	50.250	103.800
Outros	<u>1</u>	<u>105.000</u>	<u>93.450</u>
Total	<u>7</u>	<u>281.650</u>	<u>299.750</u>

	Consolidado		
	<u>Unidades em</u> <u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Escritórios	31	3.345.060	2.732.886

**Notas Explicativas** Imóveis e Participações S.A.

Lojas de varejo	23	187.610	156.148
Outros	<u>1</u>	<u>105.000</u>	<u>93.450</u>
Total	<u>55</u>	<u>3.637.670</u>	<u>2.982.484</u>

Valor justo considerando a distribuição geográfica das propriedades

<u>Estado</u>	<u>Região</u>	Controladora		
		Unidades em		
		<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Minas Gerais	Sudeste	1	36.100	33.100
São Paulo	Sudeste	1	105.000	93.200
Rio de Janeiro	Sudeste	<u>5</u>	<u>140.550</u>	<u>173.450</u>
Total		<u>7</u>	<u>281.650</u>	<u>299.750</u>

<u>Estado</u>	<u>Região</u>	Consolidado		
		Unidades em		
		<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Minas Gerais	Sudeste	1	36.100	33.100
São Paulo	Sudeste	37	2.078.310	1.730.288
Rio de Janeiro	Sudeste	17	1.523.260	1.219.096
Total		<u>55</u>	<u>3.637.670</u>	<u>2.982.484</u>

## 11. IMOBILIZADO

	Controladora				
	30.09.2012				31.12.2011
	Taxa anual de depreciação - %	Custo Corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Móveis e utensílios	10	401	(178)	223	219
Máquinas e equipamentos	10	344	(204)	140	139
Computadores e periféricos	20	<u>414</u>	<u>(274)</u>	<u>140</u>	<u>141</u>
Total		<u>1.159</u>	<u>(656)</u>	<u>503</u>	<u>499</u>

	Consolidado				
	30.09.2012				31.12.2011
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edifícios	3,33	2.516	(1.018)	1.498	1.821
Móveis e utensílios	10	728	(345)	383	403
Máquinas e equipamentos	10	3.905	(1.011)	2.894	2.393

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Computadores e periféricos	20	<u>578</u>	<u>(414)</u>	<u>164</u>	<u>180</u>
Total		<u>7.727</u>	<u>(2.788)</u>	<u>4.939</u>	<u>4.797</u>

A seguir, a movimentação do saldo do imobilizado controladora e consolidado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2012 :

	Controladora			
	<u>31.12.2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Transferência</u>	<u>30.09.2012</u>
Custo	1.064	64	31	1.159
Depreciação acumulada	<u>(565)</u>	<u>(91)</u>	=	<u>(656)</u>
Total	<u>499</u>	<u>(27)</u>	<u>31</u>	<u>503</u>

	Consolidado				
	<u>31.12.2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferência</u>	<u>30.09.2012</u>
Custo	6.899	64	-	764	7.727
Depreciação acumulada	<u>(2.102)</u>	<u>(691)</u>	=	<u>5</u>	<u>(2.788)</u>
Total	<u>4.797</u>	<u>(627)</u>	=	<u>769</u>	<u>4.939</u>

**12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Objeto	Controladora (BR GAAP)				
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos	
				<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.2015	29.485	31.943
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.2022	28.008	27.829
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.2021	29.177	28.503
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.2022	17.393	18.157
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.2022	29.821	31.081
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.2022	24.458	25.476
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.2022	29.536	30.698
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.2022	81.588	84.776
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.2023	35.067	36.359
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.2023	11.472	11.898
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00 % a.a.	11.12.2019	16.476	17.578
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 11,90% a.a	07.10.2026	<u>50.513</u>	<u>50.884</u>
Subtotal				<u>382.994</u>	<u>395.182</u>
Custo de captação de empréstimos				<u>(1.586)</u>	<u>(1.766)</u>
Total				<u>381.408</u>	<u>393.416</u>

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

Circulante	<u>61.269</u>	<u>59.168</u>
Não circulante	<u>320.139</u>	<u>334.248</u>

Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos	
				30.09.2012	31.12.2011
Consolidado (IFRSs e BR GAAP)					
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,60% a.a.	15.12.2014	29.616	35.842
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	09.12.2015	29.485	31.943
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80% a.a.	24.11.2022	28.008	27.829
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	22.11.2020	51.083	53.968
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00% a.a.	21.12.2020	9.192	9.616
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,89% a.a.	05.12.2021	29.177	28.503
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00% a.a.	11.04.2022	17.393	18.157
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00% a.a.	20.04.2022	-	24.510
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70% a.a.	16.08.2022	29.821	31.081
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70% a.a.	03.08.2022	8.810	9.178
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70% a.a.	28.08.2022	18.077	18.823
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70% a.a.	05.09.2022	24.458	25.476
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90% a.a.	14.11.2022	29.536	30.698
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95% a.a.	23.11.2022	81.588	84.776
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guafba	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.2023	35.067	36.359
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90% a.a.	27.02.2023	11.472	11.898
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00% a.a.	27.02.2023	7.530	7.809
Aquisição - Edifício Globaltech	R\$	TR + 10,20% a.a.	18.09.2023	12.143	12.547
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 11,00% a.a.	11.12.2019	16.476	17.578
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00% a.a.	05.03.2022	71.836	74.590
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,50% a.a.	17.10.2022	109.816	112.831
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 10,90% a.a.	04.06.2025	100.300	102.722
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 11,90% a.a.	07.11.2026	50.513	50.884
Aquisição - Edifício Generali 1	R\$	116,83% a.a. do CDI	25.11.2023	19.660	19.026
Aquisição - Edifício Generali 2	R\$	116,97% a.a. do CDI	14.12.2023	42.044	41.085
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,90% a.a.	27.02.2026	134.049	-
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+10,90% a.a.	25.04.2025	35.936	-
Debentures Serie 286	R\$	IPCA+6,10% a.a.	28.08.2020	7.033	-
Debentures Serie 287	R\$	IPCA+6,50% a.a.	28.08.2024	42.202	-
Debentures Serie 288	R\$	IPCA+6,30% a.a.	28.08.2024	<u>11.053</u>	-
Subtotal				1.093.374	<u>917.729</u>
Custo de captação de empréstimos				<u>(10.931)</u>	<u>(5.619)</u>
Total				<u>1.082.443</u>	<u>912.110</u>
Circulante				<u>140.676</u>	<u>136.985</u>
Não circulante				<u>941.767</u>	<u>775.125</u>

TR – Taxa Referencial

IGP-M – Índice geral de preços do mercado

IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

CDI – Certificado de depósito interbancário

Em 22 de agosto de 2012, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A., empresa controlada pela Companhia, emitiu 35 debêntures imobiliárias simples, não conversíveis em ações, nominativas escriturais, em 3 séries no valor total de R\$60.000. As debêntures foram

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

emitidas por intermédio de subscrição privada e os recursos captados serão utilizados para a conclusão das obras de 10 projetos de varejo de rua. Suas garantias são as alienações fiduciárias dos terrenos pertencentes as suas controladas, bem como o aval da controladora São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
2013	16.113	53.851	36.235	124.789
2014	53.686	49.036	131.518	113.738
2015	48.895	44.675	108.829	93.555
2016	37.392	34.500	95.376	78.887
2017	34.125	31.499	90.580	71.733
2018	31.165	28.779	83.832	65.327
2019	28.483	26.314	79.474	59.690
2020	24.604	22.742	73.792	52.895
2021	22.544	20.850	66.462	43.099
2022	15.745	15.377	75.567	50.026
2023	2.598	2.289	37.372	11.495
2024	1.870	1.693	31.843	5.491
2025	1.667	1.509	25.857	3.266
2026	<u>1.252</u>	<u>1.134</u>	<u>5.030</u>	<u>1.134</u>
	<u>320.139</u>	<u>334.248</u>	<u>941.767</u>	<u>775.125</u>

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo</u>	<u>Adições</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Saldo Final</u>
	<u>31.12.2011</u>				<u>30.09.2012</u>
Empréstimos	<u>912.110</u>	<u>226.684</u>	<u>(143.394)</u>	<u>87.043</u>	<u>1.082.443</u>

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

Os empréstimos da Companhia 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 30 de setembro de 2012, a Administração entende que os referidos índices estão sendo atendidos.

**13. 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 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		Consolidado	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Diferenças temporárias:				
PIS/Cofins - receita linear	352	315	1.265	1.054
IRPJ/CSLL - receita linear	<u>1.295</u>	<u>1.159</u>	<u>4.081</u>	<u>3.370</u>
Total	<u>1.647</u>	<u>1.474</u>	<u>5.346</u>	<u>4.424</u>

**14. 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.

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
(a) INSS	1.642	1.586
(b) IR e CS – compensado prejuízo fiscal	13.903	13.792
(c) PIS e COFINS	6.918	6.632
Outros	238	187
Provisão para contingências	<u>22.701</u>	<u>22.197</u>
Depósitos judiciais	(10.841)	(10.612)
Provisão para contingências	<u>11.860</u>	<u>11.585</u>
	<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
(a) INSS	1.642	1.587
(b) IR e CS – compensado prejuízo fiscal	13.903	13.792
(c) PIS e COFINS	6.918	6.632
Outros	353	293
Provisão para contingências	<u>22.816</u>	<u>22.304</u>
Depósitos judiciais	(11.537)	(11.163)
Provisão para contingências	<u>11.279</u>	<u>11.141</u>

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

(b) Em 22 de julho de 1999 e 2 de julho de 2001, a Companhia 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 Companhia vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente. Em 30 de setembro de 2012, o montante é de R\$13.903 (R\$ 13.792 em 2011). Em 5 de setembro de 2007, 23 de julho de 2008 e 30 de julho de 2010, a

**Notas Explicativas** Investimentos e Participações S.A.

Companhia, por conta dessa discussão judicial, depositou judicialmente R\$3.940, R\$3.823 e R\$1.117, respectivamente.

- (c) 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\$6.918 em 30 de setembro de 2012 (R\$6.632 em 2011).

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora	
	30.09.12	31.12.11
Saldo inicial	22.197	24.381
Baixa por pagamento	(34)	(3.000)
Atualização monetária durante os nove meses	453	794
Constituições	<u>85</u>	<u>22</u>
Saldo final	<u>22.701</u>	<u>22.197</u>

  

	Consolidado	
	30.09.12	31.12.11
Saldo inicial	22.304	24.381
Baixa por pagamento	(34)	(3.000)
Atualização monetária durante os nove meses	461	794
Constituições	<u>85</u>	<u>129</u>
Saldo final	<u>22.816</u>	<u>22.304</u>

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2012, a Companhia 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Companhia recebeu autuação de natureza fiscal relativa à tributação de lucros auferidos por aplicações financeiras no exterior efetuadas por Companhia controlada, referente aos anos 2003, 2004, 2005 e 2006, no montante de R\$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 Companhia mantinha provisão para fazer face a riscos dessa natureza e, quando da cisão ocorrida naquela data e aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, o referido investimento que detinha as aplicações financeiras no exterior e a provisão mencionada foram transferidos para a Noxville Investimentos S.A. (nova Companhia constituída naquela data), a qual assumiu a responsabilidade sobre os riscos existentes.

A Administração da Companhia, com base no acordo de assunção de responsabilidade por parte da Noxville Investimentos S.A., não efetuou provisão para referida autuação em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, visto que o risco foi considerado possível pelos assessores jurídicos.

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

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.

**15. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS**

A Companhia possui programa de participação dos empregados nos lucros. Esse programa tem como principais medidas para o cálculo metas decorrentes de função, área e cargo de seus empregados, que são estabelecidas pela Administração, apropriados como despesas na rubrica “Gerais e administrativas”. No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$ 1.617 foi registrado na rubrica “Salários e encargos trabalhistas”.

**16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****16.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, o capital social da Companhia era de R\$473.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

**16.2. Ações em tesouraria**

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia possuía em tesouraria 361.958 ações ordinárias nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$29,78 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 (expira em 13 de março de 2013).

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia 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 em ações em tesouraria, correspondentes a 563.911 ações, no âmbito do programa de opção de ações para funcionários e administradores.

**17. RECEITAS DE LOCAÇÃO**

Os contratos de “leasing” operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia têm prazo de duração de dois a dez anos, podendo ser estendidos

**Notas Explicativas** Imóveis e Participações S.A.

por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não possui contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

**18. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA**

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Receita de locação	21.464	16.592	204.448	164.606
Receita de venda de imóveis	<u>57.900</u>	=	<u>282.093</u>	=
Impostos	<u>(2.025)</u>	<u>(1.574)</u>	<u>(14.489)</u>	<u>(11.728)</u>
<b>Total</b>	<b><u>77.339</u></b>	<b><u>15.018</u></b>	<b><u>472.052</u></b>	<b><u>152.878</u></b>

**19. RECEITAS (DESPESAS) POR NATUREZA**

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Despesas com pessoal	(17.342)	(15.080)	(19.146)	(15.370)
Serviços de terceiros	(1.840)	(1.598)	(2.709)	(2.194)
Despesas com depreciação e amortização	(3.012)	(2.568)	(20.156)	(18.680)
Custo dos imóveis vendidos	(12.185)	-	(119.557)	-
Despesas comerciais	(446)	(755)	(2.952)	(4.167)
Despesa com ocupação	(712)	(652)	(766)	(655)
Despesas tributárias	(1.272)	(1.086)	(1.325)	(1.093)
Outras	<u>(963)</u>	<u>(973)</u>	<u>(1.872)</u>	<u>(924)</u>
<b>Total</b>	<b>(37.772)</b>	<b>(22.712)</b>	<b>(168.483)</b>	<b>(43.083)</b>
Classificados como:				
Custo das locações	(3.012)	(2.568)	(20.156)	(18.680)
Custo dos imóveis vendidos	(12.185)	-	(119.557)	-
Despesas gerais e administrativas	(15.216)	(13.458)	(18.927)	(14.492)
Despesas comerciais	(446)	(755)	(2.952)	(4.167)
Remuneração da	(6.973)	(6.098)	(7.026)	(6.154)

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Administração				
Outras receitas operacionais	<u>60</u>	<u>167</u>	<u>135</u>	<u>410</u>
Total	<u>(37.772)</u>	<u>(22.712)</u>	<u>(168.483)</u>	<u>(43.083)</u>

**20. RECEITAS FINANCEIRAS**

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Receita de juros:				
Aplicações mantidas para negociação	20.678	26.665	21.444	26.993
Contas a receber de clientes	965	385	1.360	683
Atualiz.impostos a recuperar	707	619	711	627
Outros	<u>57</u>	<u>70</u>	<u>57</u>	<u>71</u>
Total	<u>22.407</u>	<u>27.739</u>	<u>23.572</u>	<u>28.374</u>

**21. DESPESAS FINANCEIRAS**

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	33.551	33.255	87.043	71.820
Despesas bancárias	164	50	691	325
Contingencias	453	586	453	586
Outras despesas financeiras	<u>21</u>	<u>56</u>	<u>267</u>	<u>227</u>
Total	<u>34.189</u>	<u>33.947</u>	<u>88.454</u>	<u>72.958</u>

**22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

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

Período de nove meses findos em:

**Notas Explicativas** dos Rendimentos e Participações S.A.

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Despesas correntes:				
CSLL	(770)	-	(15.101)	(4.379)
IRPJ	(2.120)	-	(41.593)	(12.073)
	<u>(2.890)</u>	-	<u>(56.694)</u>	<u>(16.452)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	(36)	(93)	(118)	(112)
IRPJ	(100)	(258)	(593)	(304)
	<u>(136)</u>	<u>(351)</u>	<u>(711)</u>	<u>(416)</u>
Total	<u>(3.026)</u>	<u>(351)</u>	<u>(57.405)</u>	<u>(16.868)</u>

## 22.2.Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos

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

	Período de nove meses findos em:			
	Controladora		Consolidado	
	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2011
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	184.308	48.694	238.687	65.211
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(62.665)	(16.556)	(81.154)	(27.778)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	49.239	16.205	(3.039)	-
Efeito dos impostos nas empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	15.159	10.910
Efeito sobre os juros sobre capital próprio	9.154	-	12.026	-
Creditos tributários não constituídos e Outros	-	-	-	-
Prejuízos não utilizados	-	-	(1.643)	-
Prejuízos compensados	<u>1.246</u>	-	<u>1.246</u>	-
Total	<u>(3.026)</u>	<u>(351)</u>	<u>(57.405)</u>	<u>(16.868)</u>

## 22.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela Companhia em 30 de setembro de 2012 representam o montante de R\$ 14.817 (R\$16.063 em 2011), composto por R\$ 10.895 (R\$11.811 em 2011) de IRPJ e R\$3.922 (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 Companhia atender a todas as premissas previstas na legislação em vigor, para o registro do referido crédito tributário.

## 23. LUCRO POR AÇÃO

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

## 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>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	181.282	48.343
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	57.453.576	57.737.319
Lucro básico por ação (centavos por ação)	3,1553	0,8373

## 23.2. Lucro diluído por ação

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

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

	<u>30.09.2012</u>	<u>30.09.2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	181.282	48.343
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	57.454	57.737
Efeito das opções para empregados	269	669.023
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	3,1406	0,8277
Lucro diluído por ação (centavos por ação)	3,1406	0,8277

## 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

## 24.1. 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 explicativa nº 12.

**Notas Explicativas** Instrumentos e Participações S.A.

## 24.2. 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 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.

## 24.3. 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.

## 24.4. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	8.094	8.805
Contas a receber de partes relacionadas	167	3.641
Caixa e equivalentes de caixa	294.007	199.643
Aplicações financeiras	<u>69.517</u>	<u>94.485</u>
Total	<u>371.785</u>	<u>306.574</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado-		
Empréstimos e financiamentos	<u>381.408</u>	<u>393.416</u>
Total	<u>381.408</u>	<u>393.416</u>
	Consolidado	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Empréstimos e recebíveis:		
Clientes e outros valores a receber	45.954	42.915
Contas a receber de partes relacionadas	220	3.749
Caixa e equivalentes de caixa	335.914	202.516
Aplicações financeiras	<u>83.217</u>	<u>94.485</u>
Total	<u>465.305</u>	<u>343.665</u>
Passivos financeiros-		
Avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	1.082.443	912.110

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	Controladora	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>7.069</u>	<u>2.780</u>
Total	<u>1.088.757</u>	<u>914.890</u>

**24.5. 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.

**24.6. Gestão de risco de moeda estrangeira**

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

**24.7. 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 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, 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.

**24.8. 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.

## Notas Explicativas

- Inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles.
- Aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros.
- Aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia.
- Mudanças regulatórias no setor de imóveis.

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

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

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

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

### 24.9. 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.

### 24.10. 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 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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

## 24.11. 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.

## 24.12. 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 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>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Empréstimo:				
Aquisição - Edifício Top Center	29.616	35.842	31.243	36.937
Aquisição - Edifício City Tower	29.485	31.943	32.617	35.350
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	28.008	27.829	28.860	28.739
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	48.859	53.968	49.231	50.196
Aquisição - Edifício Itaim Center	9.192	9.616	8.855	8.938
Aquisição - Edifício SPOP II & X	29.177	28.503	30.136	28.477
Aquisição - Borges Lagoa	17.393	18.157	16.657	16.698
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	-	24.510	-	22.537
Aquisição - Edifício BST	29.821	31.081	27.756	27.688
Aquisição - Edifício Mykonos	8.810	9.178	8.202	8.179
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	18.077	18.823	16.823	16.764
Aquisição - Edifício Pasteur 110	24.458	25.476	22.755	22.681
Aquisição - Edifício Eldorado	29.536	30.698	27.952	27.819
Aquisição - Edifício Eldorado	81.588	84.776	77.560	77.190
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	33.993	35.132	33.450	33.199
Aquisição - Edifício Visconde de	11.472	11.898	10.840	10.754

**Notas Explicativas** Edimentos e Participações S.A.

	<u>Saldo contábil</u>		<u>Valor de mercado</u>	
	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>30.09.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ouro Preto				
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	7.530	7.809	7.183	7.129
Aquisição - Edifício Globaltech	12.143	12.547	11.786	17.703
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	16.476	17.578	17.015	11.650
Aquisição - Edifício BFC	71.205	73.909	68.830	68.655
Aquisição - Edifício Sul América	99.334	101.699	105.001	102.722
Aquisição - Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - CASA	108.409	111.319	109.816	108.513
Aquisição - Edifício Generali 1	19.660	19.026	20.207	19.591
Aquisição - Edifício Cidade Nova	50.001	50.345	60.326	58.140
Aquisição - Edifício Generali 2	41.445	40.448	43.219	42.313
Aquisição - Edifício CEA	131.940	-	140.703	-
Aquisição - Edifício CE URCA	34.840	-	37.605	-
Debentures Serie 286	6.997	-	7.087	-
Debentures Serie 287	41.983	-	44.634	-
Debentures Serie 288	10.995	-	11.431	-
<b>Total</b>	<b><u>1.082.443</u></b>	<b><u>912.110</u></b>	<b><u>1.107.780</u></b>	<b><u>888.562</u></b>

## 24.13. 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.

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.

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.

## 24.14. Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não possui

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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 (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	858.346	1.072.932	1.287.519
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	93.997	117.496	140.995
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	92.286	115.357	138.428
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	<u>63.153</u>	<u>78.941</u>	<u>94.729</u>
Total		<u>1.107.782</u>	<u>1.384.726</u>	<u>1.661.671</u>

(a) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

## 24.15. Tabelas de liquidez - Consolidado

30.09.2012					
	Média ponderada da taxa de juros - %	De			
		Até 1 mês	3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Empréstimos	<u>9,02</u>	=	<u>140.676</u>	<u>462.538</u>	<u>479.229</u>
31.12.2011					
	Média ponderada da taxa de juros - %	De			
		Até 1 mês	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>

## 25. 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 Companhia na BM&FBOVESPA ocorridas entre 10 de setembro e 29 de outubro de 2010, resultante da

**Notas Explicativas** - Empreendimentos e Participações S.A.

aplicação do desconto de 20% sobre a cotação média obtida. Os dividendos e juros sobre o capital próprio que vierem a ser distribuídos pela Companhia serão descontados do preço do exercício.

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 Companhia 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 Companhia serão descontados do preço do exercício.

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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia 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.

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

Quantidade de opções	Diretores		
	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer (*)
630.000	18,02	5,46	30 meses

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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	15,13	4,42	30 meses
<u>80.000</u>	18,02	5,46	30 meses
<u>130.000</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>
30.000	18,02	5,46	30 meses
<u>25.000</u>	17,51	4,88	30 meses
<u>55.000</u>			

O Programa 2012 é dividido em 3 diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si.

Na Outorga 1, as opções outorgadas devem ser exercidas imediatamente, no ato da assinatura do Contrato, pelo preço de exercício. As opções são divididas em 2 Lotes (Lote A e Lote B), de valor total equivalente, respectivamente, a 60% e a 40% da remuneração variável líquida paga pela Companhia ao Beneficiário. O Lote B apenas poderá ser exercido caso o Beneficiário opte pelo exercício integral do Lote A. O preço de exercício deverá ser pago à vista, no ato de exercício das opções. As opções não exercidas no prazo caducarão e serão extintas. As opções do Lote B darão direito ao recebimento, cada uma, de 4 ações ordinárias, porém apenas uma delas será entregue imediatamente ao Beneficiário, e ainda estará sujeita a período de indisponibilidade (*lock-up*), que será de 30 meses para 50% das ações e 60 meses para os 50% restantes. As 3 ações restantes do Lote B apenas serão entregues após o prazo de carência de 5 anos, e caso o Beneficiário permaneça no desempenho de suas funções. Tais ações diferidas, assim, equivalem a um ajuste do preço total pago pelo Beneficiário para exercício conjunto do Lote A e do Lote B, lembrando que este apenas poderá ser exercido caso aquele venha a ser exercido integralmente. Assim, o potencial ganho decorrente de tal fator de ajuste serve como estímulo para o comprometimento de recursos pelo Beneficiário e à sua retenção pelo prazo de carência aplicável.

**Notas Explicativas** - Empreendimentos e Participações S.A.

Na Outorga 2 do Programa 2012, as condições aplicáveis serão substancialmente iguais às previstas nos Programas 2010, 2010.2, 2011 e 2011.2, porém sem necessidade de destinação da remuneração variável.

Por fim, a Outorga 3 do Programa 2012 deverá prever a possibilidade de aquisição das ações apenas após um prazo de 5 anos contados da outorga das opções correspondentes, a um preço de exercício determinado na forma descrita na tabela abaixo, com a incidência de juros à taxa SELIC, desde a data de outorga, até a data do exercício das opções.

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

Diretores			
Quantidade de opções lotes A e B	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer
111.810	23,81	4,55	03.05.2012
Quantidade de opções lote C	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer
134.172	-	28,05	60 meses
Gerentes/ Superintendentes			
Quantidade de opções lotes A e B	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer
10.619	23,81	4,55	03.05.2012
Quantidade de opções lote C	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer
10.573	-	28,05	60 meses
Conselho e Administração			
Quantidade de opções	Preço de exercício atualizado	Valor justo da opção na data da emissão	Prazo para exercer (*)
45.000	24,87	6,45	14.09.2014

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

Lote D			
<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	39,73	12,63	60 meses

**Notas Explicativas** Edimentos 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 nove meses de 2012 foi de R\$4.589 , registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (R\$4.302 em 31 de dezembro de 2011)

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, 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 Companhia assumiu que os participantes do plano irão exercer suas opções no prazo-limite para o exercício.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2012 e de 2011 é como segue:

	30.09.2012		31.12.2011	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade no início do exercício	669.023	-	560.083	(*)
Opções concedidas	312.173	23,81	25.000	16,72
Opções concedidas	50.000	26,46	-	-
Opções concedidas	-	-	740.000	17,25
Opções canceladas	(80.314)	-	-	-
Opções canceladas	(21.960)	-	(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	(129.928)	23,81	(20.000)	17,32
Opções exercidas	(39.501)	15,04	(339.833)	14,19
Opções exercidas	(20.000)	15,13	(162.491)	17,25
Opções exercidas	(176.746)	18,02	(5.000)	16,72
Opções exercidas	<u>(12.500)</u>	<u>24,87</u>	=	=
Quantidade no fim dos nove meses	<u>268.900</u>	(*)	<u>669.023</u>	(*)
Ações exercíveis no fim dos nove meses	<u>268.900</u>		<u>669.023</u>	

- (\*) Em 30 de setembro de 2012, desse montante, o total de 37.804 tem como valor R\$18,02 , o total de 50.000 o valor de R\$39,50, o total de 25.000 o valor de R\$24,87, o total de 141.096 o valor sem custo conforme previsto no programa 2012 e o total de 15.000 o valor de R\$17,51, 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.

**26. 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	4.585	-	167	-
2011	5.482	-	3.641	-
SC Varejo Sao Paulo :				
2011	-	-	-	7.501
SC Varejo Grande Sao Paulo:				
2011	-	-	-	28.580
Globaltech.:				
2012	-	-	-	168
2011	-	-	-	233
Best Center Grande Rio:				
2011	-	-	-	7.148
H.T.Y.S.P.E.:				
2012	-	-	-	6.012
2011	-	-	-	4.392
SC Varejo Grande Campinas:				
2011	-	-	-	8.196
SC Rio Cidade Nova:				
2012	-	-	-	2.498
2011	-	-	-	98.357
253 Participações:				
2012	-	-	-	1.966
2011	-	-	-	2.010
Best Center Vale do Paraiba:				
2011	-	-	-	1.721
SC Rio Pasteur:				
2012	-	-	-	13.133
Top Center:				
2012	-	8.446	-	40.165
2011	-	11.100	-	3.964
A.M.G.S.P.E.:				
2012	-	-	-	3.977
2011	-	-	-	29.046
T.Y.W.S.P.E.:				
2012	-	-	-	1.586
2011	-	-	-	224
H.T.K.S.P.E.:				
2012	-	-	-	2
SP SC CEAÇO:				
2012	-	-	-	3.301
Best Center Empr e Part:				
2012	-	-	-	41.758

**Notas Explicativas** - Empreendimentos e Participações S.A.

	Controladora			
	Transações		Saldos	
	Receita de prestação de serviços	Despesa com juros sobre capital próprio	Ativo circulante	Ativo não circulante
L.J.U.S.P.E.:				
2012	-	-	-	1.817
Total:				
2012	<u>4.585</u>	<u>8.446</u>	<u>167</u>	<u>116.383</u>
2011	<u>5.482</u>	<u>11.100</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 nove meses findos em:

	Controlada					
	30.09.2012			30.09.2011		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.108	-	1.108	280	-	280
Diretores estatutários	<u>2.398</u>	<u>3.467</u>	<u>5.865</u>	<u>3.040</u>	<u>2.778</u>	<u>5.818</u>
Total	<u>3.506</u>	<u>3.467</u>	<u>6.973</u>	<u>3.320</u>	<u>2.778</u>	<u>6.098</u>

	Consolidado					
	30.09.2012			30.09.2011		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.108	-	1.108	280	-	280
Diretores estatutários	<u>2.451</u>	<u>3.467</u>	<u>5.918</u>	<u>5.874</u>	=	<u>5.874</u>
Total	<u>3.559</u>	<u>3.467</u>	<u>7.026</u>	<u>6.154</u>	=	<u>6.154</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

**27. 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.

**28. GARANTIAS**

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

**29. 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**

	30.09.2012		30.09.2011	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	170.856	-	-
Adiantamento para Futuro aumento capital social	247.086	-	-	-
Aumento de capital em controladas com valores a receber	301.851	-	2.857	-
Redução de capital em controlada a receber	4.268	-	2.362	-
Dividendos a receber	213	-	-	-

**30. 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** Empreendimentos e Participações S.A.

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 Companhia e suas controladas operam com um único segmento (administração de imóveis) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

**31. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 31 de Outubro de 2012, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou Escritura Definitiva de Compra e Venda através do qual vendeu os imóveis de Petropolis, localizados no Rio de Janeiro/RJ, por R\$7.560 liquidado nesta data.

Em 05 de Novembro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a distribuição de juros sobre o capital próprio no valor de R\$ 31.500 ou R\$ 0,549016 por ação, como antecipação de dividendos dos resultados de 2012. Os juros sobre o capital próprio serão imputados aos dividendos mínimos obrigatórios, sendo certo que, o efetivo pagamento dos juros sobre o capital próprio será em 21 de Novembro de 2012 sem a incidência de correção monetária.

---

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.  
Informações Trimestrais - ITR em  
30 de setembro 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 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, para os períodos de três e nove meses findos nessa data, bem como as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 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 do período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2011, bem como às mutações do patrimônio líquido, aos fluxos de caixa e ao valor adicionado do período de nove meses findo em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 4 de novembro de 2011 e de 16 de março de 2012, respectivamente, sem ressalvas.

São Paulo, 5 de novembro 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 e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos nove meses com data base em 30 de setembro 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 aos nove meses findos em 30.09.2012 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.