

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	20
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	43
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	45
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2015</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>57.737</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.590
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.590</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2015</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2014</b>
1	Ativo Total	2.199.529	1.555.555
1.01	Ativo Circulante	324.463	256.216
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	223.488	184.186
1.01.02	Aplicações Financeiras	46.434	46.832
1.01.03	Contas a Receber	54.541	25.198
1.01.03.01	Clientes	34.566	5.240
1.01.03.01.02	Contas a Receber	34.566	5.240
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.975	19.958
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	4.739	2.414
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	15.236	17.544
1.02	Ativo Não Circulante	1.875.066	1.299.339
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	108.977	201.411
1.02.01.03	Contas a Receber	13.774	0
1.02.01.03.01	Clientes	13.774	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	95.182	201.206
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	95.182	201.206
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	21	205
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	21	205
1.02.02	Investimentos	1.764.799	1.096.497
1.02.02.01	Participações Societárias	961.643	847.945
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	961.643	847.945
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	803.156	248.552
1.02.03	Imobilizado	516	578
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	516	578
1.02.04	Intangível	774	853
1.02.04.01	Intangíveis	774	853

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2015</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2014</b>
2	Passivo Total	2.199.529	1.555.555
2.01	Passivo Circulante	84.150	65.496
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	39.532	42.605
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	39.532	42.605
2.01.05	Outras Obrigações	37.751	15.062
2.01.05.02	Outros	37.751	15.062
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	27.432	11.824
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	719	526
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	9.600	2.490
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	0	222
2.01.06	Provisões	6.867	7.829
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.867	7.829
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.867	7.829
2.02	Passivo Não Circulante	854.144	348.513
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	839.898	334.458
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	839.898	334.458
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	839.898	334.458
2.02.03	Tributos Diferidos	739	784
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	739	784
2.02.04	Provisões	13.507	13.271
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.507	13.271
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	13.507	13.271
2.03	Patrimônio Líquido	1.261.235	1.141.546
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.556	-39.352
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-54.388	-48.739
2.03.02.07	Plano de Ações	11.832	9.387
2.03.04	Reservas de Lucros	506.986	506.986
2.03.04.01	Reserva Legal	56.585	56.585
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	450.401	450.401
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	122.893	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.925	138.366	5.291	15.606
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.455	-27.246	-493	-1.503
3.03	Resultado Bruto	5.470	111.120	4.798	14.103
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	16.149	84.619	18.163	62.271
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.594	-2.849	-5	-42
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.886	-21.924	-7.052	-20.528
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.081	1.116	-2	1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.548	108.276	25.222	82.840
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.619	195.739	22.961	76.374
3.06	Resultado Financeiro	-16.967	-34.154	-963	5.790
3.06.01	Receitas Financeiras	9.236	25.600	8.156	33.617
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.203	-59.754	-9.119	-27.827
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.652	161.585	21.998	82.164
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.483	-7.692	-294	-797
3.08.01	Corrente	3.483	-7.692	-401	-1.032
3.08.02	Diferido	0	0	107	235
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.135	153.893	21.704	81.367
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	8.135	153.893	21.704	81.367
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,14480	2,73930	0,38085	1,42780
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,14248	2,69530	0,37627	1,41060

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	8.135	153.893	21.704	81.367
4.03	Resultado Abrangente do Período	8.135	153.893	21.704	81.367

**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 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.553	23.051
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	25.999	30.044
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	153.893	81.367
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	7.472	1.503
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.236	2.874
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	60.322	26.801
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob. Prop.Inv.	-91.008	0
6.01.01.06	Resultado Equivalência Patrimonial	-108.276	-82.840
6.01.01.07	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	360	339
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-40.552	-6.993
6.01.02.01	Contas a Receber	-43.100	709
6.01.02.02	Outros Créditos	-2.325	-1.678
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-962	-3.838
6.01.02.05	Impostos Diferidos	-46	-299
6.01.02.06	Provisão para Contingências	-174	-1.385
6.01.02.07	Outras Conrtas a Pagar	7.110	3.673
6.01.02.08	Impostos , Taxas e Contribuições	-3.375	110
6.01.02.10	Depósitos Judiciais	234	1.370
6.01.02.11	Impostos a Recuperar	2.308	-5.655
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	-222	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	148.062	-26.213
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizado e Intangíveis	-32.861	-58.144
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados a Venda	79.922	0
6.02.03	Dividendos e Juros s/ Capital Próprio Recebidos de Controladas	55.161	63.363
6.02.04	Aplicações Financeiras	398	110.981
6.02.06	Redução de Capital em Controladas	56.321	-1.427
6.02.07	Partes relacionadas	12.047	-140.986
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-22.926	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-94.207	-27.927
6.03.01	Pagamento de Empréstimos	-16.020	-48.484
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-9.763	-12.629
6.03.04	Dividendos Pagos	-11.824	0
6.03.05	Venda de Ações Próprias	3.323	5.037
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	0	-28.851
6.03.07	Captacao de emprestimos	-59.923	57.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	39.302	-31.089
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	184.186	294.859
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	223.488	263.770

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015****(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	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.204	0	-31.000	0	-34.204
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-9.763	0	0	0	-9.763
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.114	0	0	0	4.114
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.000	0	-31.000
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-791	0	0	0	-791
5.04.10	Reconhecimento plano de opção de ações	0	3.236	0	0	0	3.236
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.893	0	153.893
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.893	0	153.893
5.07	Saldos Finais	673.912	-42.556	506.986	122.893	0	1.261.235

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014****(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	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-4.718	-200.000	0	0	-4.718
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.629	0	0	0	-12.629
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-1.320	0	0	0	-1.320
5.04.10	Reconhecimento plano de opção de ações	0	2.874	0	0	0	2.874
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.367	0	81.367
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.367	0	81.367
5.07	Saldos Finais	673.912	-18.891	416.957	81.367	0	1.153.345

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
7.01	Receitas	140.819	17.286
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	140.819	17.286
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-24.908	-2.490
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.134	-2.490
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-19.774	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	115.911	14.796
7.04	Retenções	-7.472	-1.503
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.472	-1.503
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	108.439	13.293
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	134.992	116.458
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	108.276	82.840
7.06.02	Receitas Financeiras	25.600	33.617
7.06.03	Outros	1.116	1
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	243.431	129.751
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	243.431	129.751
7.08.01	Pessoal	19.593	17.670
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.191	2.886
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.754	27.828
7.08.03.01	Juros	58.126	27.166
7.08.03.03	Outras	1.628	662
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	153.893	81.367
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	31.000	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	122.893	81.367

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2015</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2014</b>
1	Ativo Total	3.099.173	2.429.894
1.01	Ativo Circulante	399.064	440.392
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	259.891	276.531
1.01.02	Aplicações Financeiras	46.434	46.832
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	46.434	46.832
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	46.434	46.832
1.01.03	Contas a Receber	92.739	117.029
1.01.03.01	Clientes	62.812	56.805
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Coligadas	46	730
1.01.03.01.02	Contas a Receber	62.766	56.075
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	29.927	60.224
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	18.784	22.354
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	0	26.500
1.01.03.02.03	Outras Contas a Receber	11.143	11.370
1.02	Ativo Não Circulante	2.700.109	1.989.502
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	63.503	3.724
1.02.01.03	Contas a Receber	60.514	0
1.02.01.03.01	Clientes	56.204	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.310	0
1.02.01.04	Estoques	1.351	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.552	3.269
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	1.552	3.269
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	86	455
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	86	455
1.02.02	Investimentos	2.625.602	1.978.362
1.02.02.01	Participações Societárias	14.207	10.155
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	14.207	10.155
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.611.395	1.968.207
1.02.03	Imobilizado	7.193	3.531
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.193	3.531
1.02.04	Intangível	3.811	3.885

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2015</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2014</b>
2	Passivo Total	3.099.173	2.429.894
2.01	Passivo Circulante	185.491	186.001
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.002	10.074
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.002	10.074
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.106	7.395
2.01.03.01.02	Impostos e Taxas	2.896	2.679
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	108.419	99.874
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	108.419	99.874
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	108.419	99.874
2.01.05	Outras Obrigações	60.138	67.022
2.01.05.02	Outros	60.138	67.022
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	27.432	11.824
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	17.808	11.925
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	4.896	36.467
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	10.002	6.806
2.01.06	Provisões	7.932	9.031
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.932	9.031
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.932	9.031
2.02	Passivo Não Circulante	1.650.723	1.097.201
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.629.286	1.076.648
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.629.286	1.076.648
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.629.286	1.076.648
2.02.03	Tributos Diferidos	7.930	7.282
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.930	7.282
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	7.930	7.282
2.02.04	Provisões	13.507	13.271
2.02.04.02	Outras Provisões	13.507	13.271
2.02.04.02.04	Contingencia	13.507	13.271
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.262.959	1.146.692
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.556	-39.352
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-54.388	-48.739
2.03.02.07	Plano de Ações	11.832	9.387
2.03.04	Reservas de Lucros	506.986	506.986
2.03.04.01	Reserva Legal	56.585	56.585
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	450.401	450.401
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	122.893	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.724	5.146

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	75.861	400.235	65.122	199.144
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.015	-76.233	-6.067	-18.440
3.03	Resultado Bruto	64.846	324.002	59.055	180.704
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.263	-37.815	-11.707	-30.855
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.211	-15.461	-4.174	-8.829
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.655	-26.459	-8.396	-24.223
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.646	4.819	1.045	2.553
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-43	-714	-182	-356
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.583	286.187	47.348	149.849
3.06	Resultado Financeiro	-41.578	-103.712	-18.388	-46.947
3.06.01	Receitas Financeiras	10.850	31.122	8.842	34.797
3.06.02	Despesas Financeiras	-52.428	-134.834	-27.230	-81.744
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.005	182.475	28.960	102.902
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.775	-28.426	-7.164	-21.159
3.08.01	Corrente	-2.829	-28.645	-6.816	-21.420
3.08.02	Diferido	54	219	-348	261
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8.230	154.049	21.796	81.743
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8.230	154.049	21.796	81.743
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.135	153.893	21.704	81.367
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	95	156	92	376
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,14480	2,73930	0,38085	1,42780
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,14248	2,69530	0,37627	1,41060

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	8.135	153.893	21.704	81.367
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	8.135	153.893	21.704	81.367
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	8.135	153.893	21.704	81.367

**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 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	131.060	179.016
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	194.925	192.189
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	153.893	81.367
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	29.316	18.440
6.01.01.03	Reconhecimento do Plano Opção Ações	3.236	2.874
6.01.01.04	Atualização Monetária de Passivos	136.752	88.173
6.01.01.05	Ganho Alienação Ativo Imob.Propriedade de Investimento	-91.008	0
6.01.01.07	Ganho na alienacao de bens destinados a venda	-41.759	0
6.01.01.08	Provisao para creditos de liquidacao duvidosa	3	0
6.01.01.09	Atualizacao de provisao de riscos tributarios	356	339
6.01.01.10	Resultado da equivalencia patrimonial	714	356
6.01.01.11	Acionistas nao controladores	3.422	640
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-63.865	-13.173
6.01.02.01	Contas a Receber	-62.898	-3.698
6.01.02.02	Outros Créditos	-4.083	-1.234
6.01.02.03	Salários e Encargos Sociais	-1.099	-3.660
6.01.02.04	Prov. Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.289	889
6.01.02.05	Impostos Diferidos	648	-142
6.01.02.06	Provisão para Contingências	-174	-1.385
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	6.930	3.088
6.01.02.08	Valores a Receber de Partes Relacionadas	684	568
6.01.02.09	Depósitos Judiciais	423	1.365
6.01.02.10	Impostos a Recuperar	3.570	-6.169
6.01.02.11	Imóveis Destinados à Venda	25.149	0
6.01.02.12	Impostos , Taxas e Contribuições	-3.351	-74
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-31.571	0
6.01.02.14	Contas a pagar por compra de imoveis	3.196	-2.721
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-35.716	-87.488
6.02.01	Aquisição Bens Imobilizados e Intangíveis	-152.058	-194.331
6.02.02	Recebimento Imóveis Destinados Venda	115.410	0
6.02.03	Aplicações Financeiras	398	110.981
6.02.04	Partes Relacionadas	-3.050	-4.138
6.02.05	Aquisição de Ações Minitários	3.584	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-111.984	-111.774
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-31.569	-190.821
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-9.763	-12.629
6.03.03	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	-135.895	0
6.03.04	Dividendos Pagos	-11.824	0
6.03.05	Venda de Ações Próprias	3.323	5.037
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio	0	-28.851
6.03.07	Adiantamento de Clientes	0	622
6.03.08	Captacao de emprestimo	73.744	114.868
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-16.640	-20.246
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	276.531	343.869
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	259.891	323.623

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015****(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	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.204	0	-31.000	0	-34.204	-3.266	-37.470
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-9.763	0	0	0	-9.763	0	-9.763
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.114	0	0	0	4.114	0	4.114
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.000	0	-31.000	0	-31.000
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-791	0	0	0	-791	0	-791
5.04.10	Reconhecimento plano opção de ações	0	3.236	0	0	0	3.236	0	3.236
5.04.11	Subscrição por não Controladores	0	0	0	0	0	0	-3.266	-3.266
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	153.893	0	153.893	-156	153.737
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	153.893	0	153.893	-156	153.737
5.07	Saldos Finais	673.912	-42.556	506.986	122.893	0	1.261.235	1.724	1.262.959

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014****(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	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-4.718	-200.000	0	0	-4.718	0	-4.718
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.629	0	0	0	-12.629	0	-12.629
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357	0	6.357
5.04.09	Perda/ Ganho na Subscrição de ação	0	-1.320	0	0	0	-1.320	0	-1.320
5.04.10	Reconhecimento plano opção de ações	0	2.874	0	0	0	2.874	0	2.874
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.367	0	81.367	640	82.007
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.367	0	81.367	640	82.007
5.07	Saldos Finais	673.912	-18.891	416.957	81.367	0	1.153.345	5.084	1.158.429

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014</b>
7.01	Receitas	417.463	212.171
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	417.463	212.171
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-65.835	-12.297
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-65.835	-12.297
7.03	Valor Adicionado Bruto	351.628	199.874
7.04	Retenções	-29.316	-18.440
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.316	-18.440
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	322.312	181.434
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	35.071	36.618
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-714	-356
7.06.02	Receitas Financeiras	31.122	34.797
7.06.03	Outros	4.663	2.177
7.06.03.01	Outras Receitas	4.819	2.553
7.06.03.02	Acionistas não Controladores	-156	-376
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	357.383	218.052
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	357.383	218.052
7.08.01	Pessoal	22.935	20.335
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	45.723	34.606
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	129.082	77.744
7.08.03.01	Juros	123.244	75.048
7.08.03.03	Outras	5.838	2.696
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	159.643	85.367
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	36.750	4.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	122.893	81.367

## Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao terceiro trimestre de 2015. A Companhia obteve excelentes resultados no trimestre, com crescimento da receita com locações e EBITDA e elevadas margens operacionais, apesar do atual cenário econômico recessivo. Adicionalmente, tivemos importantes conquistas como a ocupação da Torre A EZ Towers alcançando 50% e do Edifício Jardim Europa atingindo 93%, seis meses após a conclusão do *retrofit*. Esses resultados confirmam a resiliência do portfólio de imóveis da São Carlos, caracterizado pela alta qualidade e localização *premium*.

O valor do portfólio de imóveis da São Carlos, avaliado pela CBRE no 3T15, alcançou R\$ 4,4 bilhões, ficando praticamente estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar das vendas de ativos (Edifícios Antônio Carlos e Borges Lagoa e CD Barueri) realizadas nos últimos 12 meses que totalizaram R\$ 216 milhões. A manutenção do valor do portfólio em um cenário recessivo no Brasil e no setor imobiliário reflete o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis de alta qualidade com elevada rentabilidade. O destaque na avaliação do portfólio foi a valorização dos imóveis de varejo de conveniência em 21%, alcançando R\$ 462 milhões. Encerramos o trimestre com o portfólio composto por 86 imóveis, totalizando 420 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável.

A receita bruta com locações cresceu 16% no 3T15, totalizando R\$ 81 milhões. O crescimento da receita reflete o avanço nas locações dos empreendimentos entregues ou adquiridos nos últimos 12 meses (Torre A EZ Towers, Jardim Europa e Souza Cruz) e a redução da vacância do portfólio (vacância na mesma base de imóveis reduziu para 10,8% de 12,3%). Adicionalmente, 89 contratos de locação foram reajustados pela inflação, equivalente a 23% da receita recorrente da Companhia.

Encerramos o trimestre com elevados índices de rentabilidade no acumulado do ano. A margem líquida recorrente e a margem EBITDA alcançaram 16% e 84% respectivamente. O lucro líquido alcançou R\$ 154 milhões, 89% superior ao reportado no mesmo período de 2014 e o EBITDA alcançou R\$ 188 milhões.

A Companhia possui perfil de dívida conservador com 93% do saldo dos financiamentos indexado à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 81% do CDI, o que acarreta reduzido impacto no resultado financeiro em um cenário de aumento de taxa de juros. O saldo de caixa atingiu R\$ 306 milhões ao final de setembro de 2015, posição que deixa a Companhia preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito e com custo elevado, e para aproveitar as oportunidades de crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Por fim, estamos otimistas com os investimentos da Companhia no desenvolvimento dos centros de varejo de conveniência. Neste trimestre, inauguramos um empreendimento localizado na cidade de Indaiatuba (São Paulo), totalizando 15 empreendimentos inaugurados com 30 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. O valor do portfólio destes imóveis alcançou R\$ 462 milhões, um crescimento de 21% em 12 meses. Na mesma base de ativos, a valorização do portfólio do varejo de conveniência foi de 8%.

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

### RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes foi contratada para a prestação dos seguintes serviços em 2015: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). A

## **Comentário do Desempenho**

Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

## Notas Explicativas

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

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2015

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 11 de novembro de 2015.

## Notas Explicativas

### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRSs”) emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB” e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

#### 2.2. Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (doravante denominadas de “Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2014”), publicadas no dia 06 de março de 2015 no jornal Valor Econômico e no Diário Oficial, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri), logo, essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras.

#### 2.3. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

As IFRSs novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015, foram adotadas nas informações contábeis intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os períodos corrente e anterior:

- Modificações à IAS 19/CPC 33 (R1) - Plano de Benefício Definido: Contribuição do Empregado.
- Modificações às IFRSs - Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2010-2012. (2)
- Modificações às IFRSs - Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2011-2013. (1)

#### Normas e interpretações novas

Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1)	Apresentação das Demonstrações Contábeis (1)
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2)	Acordo Contratual Conjunto (1)
Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1)	Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis (1)
Modificações à IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29	Agricultura: Plantas Produtivas (1)
Modificações às IFRSs	Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2012-2014 (2)
IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes (3)
IFRS 9	Instrumentos Financeiros (3)

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

- (1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016.
- (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2016.
- (3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

É esperado que esses pronunciamentos sejam emitidos pela CVM e pelo CFC, de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelas IFRSs.

Exceto pela IFRS 15, a Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas espera impactos significativos.

Em 28 de maio de 2014, o "International Accounting Standards Board - IASB" emitiu a IFRS 15, com a finalidade de esclarecer e convergir os critérios de reconhecimento de receita. No âmbito das IFRSs, a norma entrará em vigor em ou após 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, em continuidade à uniformização das práticas contábeis.

#### 2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem os saldos e as transações da Companhia e de suas controladas, relacionadas na nota explicativa nº7.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa, bancos e investimentos no mercado financeiro como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Caixa	6	5	17	20
Bancos	1.520	2.209	7.125	8.826
Aplicações financeiras (*)				
Santander DI	-	-	205	190
Operações compromissadas	138.698	170.612	138.698	170.612
Itaú Corporate Plus	31.079	7.431	60.827	79.337
Itaú Investment Grade	47.540	-	47.540	-
Santander Corporate DI	4.645	3.929	4.645	16.923
Caderneta de poupança	-	-	834	623
	<u>223.488</u>	<u>184.186</u>	<u>259.891</u>	<u>276.531</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 103% do Certificado de Depósito Interfinanceiro (CDI).

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora e Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014
Letras financeiras	<u>46.434</u>	<u>46.832</u>

São letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento depende do mercado secundário.

**Notas Explicativas****5. CONTAS A RECEBER E OUTRAS CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Contas a receber	15.325	3.644	80.348	50.533
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(123)	(120)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Valores a receber por venda de imóveis	30.860	-	30.860	-
Taxas condominiais e outros	<u>1.233</u>	<u>674</u>	<u>6.963</u>	<u>4.740</u>
	<u>48.340</u>	<u>5.240</u>	<u>118.970</u>	<u>56.075</u>
Circulante	34.566	5.240	62.766	56.075
Não Circulante	13.774	-	56.204	-

Contas a receber

As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. A administração da Companhia registra provisão para perda 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:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	411	55
61 a 90 dias	-	18	105	18
91 a 120 dias	-	-	72	19
121 a 180 dias	-	-	108	506
Acima de 180 dias	<u>18</u>	-	<u>236</u>	<u>136</u>
	18	18	932	734
A vencer	<u>48.322</u>	<u>5.222</u>	<u>118.161</u>	<u>55.461</u>
Total do contas a receber	<u>48.340</u>	<u>5.240</u>	<u>119.093</u>	<u>56.195</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014
Saldo inicial	(120)	(104)
Constituição da provisão	<u>(3)</u>	<u>(16)</u>
Saldo inicial	<u>(123)</u>	<u>(120)</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

**6. IMPOSTOS A RECUPERAR**

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Imposto de renda a recuperar	4.848	7.261	6.105	8.631
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	7.159	8.053	8.834	9.266
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) a recuperar	1.247	534	1.172	809
PIS e COFINS a recuperar	1.885	1.419	2.556	2.624
Outros	<u>97</u>	<u>277</u>	<u>117</u>	<u>1.024</u>
	<u>15.236</u>	<u>17.544</u>	<u>18.784</u>	<u>22.354</u>

**7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS**

	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro/Prejuízos no período	Saldo em 31-12-2014	Aumento de Capital	Redução de Capital	Equivalência Patrimonial	Dividendos Distribuídos e JCSP	Saldo em 30-09-2015
253 Participações Ltda.	89.376	21.265	32.000	68.111	99,999994	52.397	73.713	-	(38.000)	52.397	(20.000)	68.110
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	-	64	-	99,996875	-	1	-	-	-	-	1
TOP Center Empr. e Partic. Ltda.	508.996	366.682	111.529	142.314	99,999998	15.346	132.718	-	-	15.346	(5.750)	142.314
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.	23.593	19.300	5.872	4.293	60,000000	376	2.350	-	-	226	-	2.576
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	75.865	8.143	55.084	67.722	99,999996	12.802	59.920	-	-	12.802	(5.000)	67.722
Sc Rio Sul Empr. e Partic. Ltda.	120.970	7.307	109.983	113.663	99,999998	30.927	117.736	-	-	30.927	(35.000)	113.663
Sc Rio Ce Generali Empr. e Partic. Ltda.	91.953	5.949	84.500	86.004	99,999998	4.014	32.705	53.153	-	4.014	(3.868)	86.004
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	70.405	37.486	34.134	32.919	99,999994	308	49.412	-	(16.800)	308	-	32.920
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	238.238	124.248	115.200	113.991	99,999998	972	110.101	8.918	(6.000)	972	-	113.991
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	47.986	32.384	11.220	15.602	99,999982	2.766	15.321	-	-	2.766	(2.486)	15.601
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	194.160	128.408	60.969	65.752	99,999997	3.971	65.676	-	-	3.971	(3.896)	65.751
Best Center Empr. e Partic. S.A.	401.724	189.296	248.766	212.428	99,999999	(14.924)	178.220	49.132	-	(14.924)	-	212.428
U.K.Q.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	-	3	1	(3)	99,600000	-	(3)	-	-	-	-	(3)
C.L.D.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	79.429	52.860	26.253	26.568	99,999992	185	130	26.253	-	185	-	26.568
D.J.L.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	-	-	1	-	99,600000	-	-	-	-	-	-	-
							<u>838.000</u>	<u>137.456</u>	<u>(60.800)</u>	<u>108.990</u>	<u>(76.000)</u>	<u>947.646</u>
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.	48.283	38.327	8.315	9.956	50,000000	715	4.764	-	-	358	(144)	4.978
Longford Partic. e Empreend SA	60.576	42.539	22.972	18.037	50,000000	(2.143)	<u>5.181</u>	<u>4.910</u>	<u>-</u>	<u>(1.072)</u>	<u>-</u>	<u>9.019</u>
							<u>847.945</u>	<u>142.366</u>	<u>(60.800)</u>	<u>108.276</u>	<u>(76.144)</u>	<u>961.643</u>

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão da companhia não possuir controle sobre tais investimentos e apresentam saldo de R\$ 13.997 em investimentos em 30 de setembro de 2015 (R\$ 9.945 em 31 de dezembro de 2014).

**Notas Explicativas** dos Investimentos e Participações S.A.**8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS**

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

Controlada/empresa relacionada	Controladora			
	Receita com juros sobre capital próprio		Saldos	
	30.09.2015	30.09.2014	Ativo não circulante	
			30.09.2015	31.12.2014
Globaltech Empr. e Partic. Ltda.			1.075	684
H.T.Y.S.P.E. Empr. e Partic. Ltda.	-	-	6.046	6.802
SC Rio Cidade Nova Empr. e Partic. Ltda.	-	-	12.473	8.897
253 Participações Ltda.	-	-	19.563	1.827
Longford Partic. e Empreend. S.A.	-	-	-	2.935
SC Rio Pasteur Empr. e Partic. Ltda.	-	-	603	857
Top Center Empr. e Partic. Ltda.	5.750	4.000	28.876	19.699
SC Rio CE Generali Empr e Part Ltda.	-	-	2.245	54.133
SC Rio Sul Empr. e Partic.Ltda.	-	-	4.505	1.060
H.T.K.S.P.E. Empr. e Partic. S.A.	-	-	2.354	790
SC SP CE Aço Empr. e Partic. Ltda.	-	-	2.342	2.543
Best Center Empr. e Partic. S.A.	-	-	12.812	61.687
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	-	-	(1)
UKQSPE Empr. e Partic. Ltda.	-	-	3	2
CLDSPE Empr. e Partic. Ltda.	-	-	549	37.572
SC Rio CE Candelaria Empr. e Partic. Ltda.	-	-	1.736	1.719
	<u>5.750</u>	<u>4.000</u>	<u>95.182</u>	<u>201.206</u>

No ativo não circulante da controladora, os valores se referem substancialmente a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre capital próprio a receber de controladas.

**9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO**

	Controladora			
	30.09.2015			31.12.2014
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	503.927	(12.720)	491.207
Instalações	10,00	156.616	(3.750)	152.866
Imobilizado em andamento		<u>171</u>	<u>-</u>	<u>171</u>
		<u>819.626</u>	<u>(16.470)</u>	<u>803.156</u>

	Consolidado			
	30.09.2015			31.12.2014
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		815.447	-	815.447
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.411.127	(149.850)	1.261.277
Instalações	10,00	476.805	(23.038)	453.767
Adiantamento para compra de imóveis		-	-	-
Imobilizado em andamento		<u>80.904</u>	<u>-</u>	<u>80.904</u>
		<u>2.784.283</u>	<u>(172.888)</u>	<u>2.611.395</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Controladora				30.09.2015
	31.12.2014	Adições	Baixas (*)	Transferência	
Terrenos	19.586	-	(8.559)	147.885	158.912
Edificações	39.763	547.728	(17.057)	(66.507)	503.927
Instalações	24.825	763	(1.216)	132.244	156.616
Imobilizado em andamento	<u>180.807</u>	<u>33.009</u>	<u>-</u>	<u>(213.645)</u>	<u>171</u>
	<u>264.981</u>	<u>581.500</u>	<u>(26.832)</u>	<u>(23)</u>	<u>819.626</u>
Depreciação	<u>(16.429)</u>	<u>(7.105)</u>	<u>7.064</u>	-	<u>(16.470)</u>
Total	<u>248.552</u>	<u>574.395</u>	<u>(19.768)</u>	<u>(23)</u>	<u>803.156</u>

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

	Consolidado				30.09.2015
	31.12.2014	Adições (i)	Baixas (iii)	Transferências (ii)	
Terrenos	647.011	7.769	(10.263)	170.930	815.447
Edificações	874.583	588.128	(17.057)	(34.527)	1.411.127
Instalações	249.905	8.473	(1.216)	219.643	476.805
Adto para compra de imóveis	37.571	-	-	(37.571)	-
Imobilizado em andamento	<u>311.004</u>	<u>92.170</u>	<u>-</u>	<u>(322.270)</u>	<u>80.904</u>
	<u>2.120.074</u>	<u>696.540</u>	<u>(28.536)</u>	<u>(3.795)</u>	<u>2.784.283</u>
Depreciação	<u>(151.867)</u>	<u>(28.086)</u>	<u>7.065</u>	-	<u>(172.888)</u>
Saldo	<u>1.968.207</u>	<u>668.454</u>	<u>(21.471)</u>	<u>(3.795)</u>	<u>2.611.395</u>

(i) As principais adições foram Edifício Souza Cruz, Torre A Ez Towers e obras em centros de varejo de conveniência.

(ii) As principais transferências foram as finalizações de obras em centros de varejo de conveniência, retrofit do Edifício Jardim Europa e Torre A EZ Towers, principalmente para as rubricas de móveis e utensílios e máquinas e equipamentos.

(iii) A principal baixa refere-se a venda do Centro de Distribuição Barueri.

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

Na forma do CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$ 4.429.250 em setembro de 2015, 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.

## Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A.

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Controladora				
	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Saldos	
				30.09.2015	31.12.2014
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	2.951	10.815
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.830	27.683
Aquisição - Edifício SPOP II e X (**)	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.488	25.951
Aquisição - Borges Lagoa (**)	R\$	TR + 10,00	11.04.22	13.868	14.760
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	23.980	25.465
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	19.782	20.977
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	24.084	25.494
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	66.535	70.379
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	27.840	29.394
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	9.442	9.972
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	10.915	12.493
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	06.11.26	45.861	47.001
Obra - Edifício Torre A Ez Towers	R\$	TR+ 9,80	30.09.24	57.417	56.679
Aquisição - Edifício Torre A Ez Towers	R\$	TR+ 8,90	15.07.30	<u>523.437</u>	=
				<u>879.430</u>	<u>377.063</u>
Circulante				39.532	42.605
Não circulante				839.898	334.458

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Consolidado						
	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencime nto final	Saldo contábil		Valor de mercado	
				30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	2.951	10.815	2.963	11.079
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.830	27.683	27.830	28.336
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	20.021	21.775	17.432	22.010
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	7.212	7.719	6.266	7.802
Aquisição - Edifício SPOP II e X (**)	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.488	25.951	29.197	31.207
Aquisição - Borges Lagoa (**)	R\$	TR + 10,00	11.04.22	13.868	14.760	11.634	14.957
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	23.980	25.465	19.558	25.289
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	7.110	7.546	5.805	7.494
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	14.561	15.447	11.869	15.340
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	19.783	20.977	16.109	20.831
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	24.084	25.494	19.755	25.677
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	66.535	70.379	54.715	71.141
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	27.840	29.394	22.807	29.834
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	9.442	9.972	7.683	10.046
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	5.435	5.704	4.452	5.790
Aquisição - Edifício Ciatec II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	17.066	17.868	13.974	18.445
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	10.915	12.493	9.659	12.438
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	58.389	61.512	49.116	62.321
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	19.10.22	95.082	97.646	79.918	100.812
Aquisição - Edifício Sul America	R\$	TR + 9,70	04.06.25	86.924	89.761	65.250	88.913
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	06.11.26	45.861	47.001	33.003	46.497
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	25.06.25	124.004	125.666	97.783	134.220
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	22.04.25	31.186	32.243	23.486	31.942
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	5.947	6.359	5.451	5.899
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	41.172	41.404	35.744	37.126
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	10.783	10.844	9.520	9.938
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,80	29.02.24	104.778	101.375	82.567	101.375
Retrofit - Jardim Europa	R\$	TR+9,25	28.06.23	31.401	34.100	24.180	32.678
Retrofit - Candelaria 62	R\$	TR+9,35	25.03.24	35.551	14.070	26.907	13.547

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (*)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencime nto final	Consolidado			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
				30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Obras – Edifício Torre A Ez Towers	R\$	TR+9,80	05.09.24	57.403	56.679	44.411	56.679
Aquisição – Edifício Souza Cruz	R\$	TR+9,90	05.01.27	51.930	-	37.959	-
Aquisição – Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+8,90	15.07.30	523.452	-	303.043	-
Desenvolvimento centros comerciais	R\$	TR+9,80	05.09.24	38.813	38.269	30.029	38.269
Desenvolvimento centros comerciais	R\$	TR+9,80	06.12.27	<u>70.908</u>	<u>70.151</u>	<u>49.969</u>	<u>70.979</u>
				<u>1.737.705</u>	<u>1.176.522</u>	<u>1.280.044</u>	<u>1.188.911</u>
Circulante				108.419	99.874	79.865	100.926
Não circulante				1.629.286	1.076.648	1.200.179	1.087.985

Taxa Referencial (TR)

Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M)

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)

Certificado de Depósito Interbancário (CDI)

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

(\*\*) Esses empréstimos estão sujeitos ao cumprimento de determinados índices financeiros pactuados, considerando as operações consolidadas e/ou individuais de controladas, como segue:

- 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.

Os juros de empréstimos elegíveis à capitalização a propriedades para investimentos totalizaram R\$ 6.165 para os nove meses findos em 30 de setembro de 2015.

Em 30 de setembro de 2015, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
2016	14.154	34.627	32.474	98.515
2017	59.749	37.747	136.996	107.157
2018	65.111	41.176	149.144	116.652
2019	70.986	44.944	162.480	127.094
2020	74.161	45.812	173.004	134.483
2021	80.902	50.052	181.240	139.461
2022	76.201	43.077	195.254	150.538
2023	49.179	13.834	130.463	82.982
2024	50.021	11.682	111.035	65.702
2025	47.042	5.741	79.168	31.110
2026	50.737	5.766	66.331	13.924
2027	48.903	-	58.944	9.030
2028	53.255	-	53.255	-
2029	57.995	-	57.994	-
2030	<u>41.502</u>	-	<u>41.504</u>	-
	<u>839.898</u>	<u>334.458</u>	<u>1.629.286</u>	<u>1.076.648</u>

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

A seguir, movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

Descrição	Saldo em 31.12.2014	Adições	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento juros e correção	Saldo em 30.09.2015
Empréstimos	377.063	517.988	60.322	(16.020)	(59.923)	879.430

Consolidado

Descrição	Saldo em 31.12.2014	Adições	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento juros e correção	Saldo em 30.09.2015
Empréstimos	1.176.522	591.895	136.752	(31.569)	(135.895)	1.737.705

**11. IMPOSTOS DIFERIDOS**

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Diferenças temporárias				
PIS/COFINS - receita linear	122	168	2.813	1.946
IRPJ/CSLL - receita linear	<u>617</u>	<u>616</u>	<u>5.117</u>	<u>5.336</u>
	<u>739</u>	<u>784</u>	<u>7.930</u>	<u>7.282</u>

**12. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS**

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

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

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

	Controladora	
	30.09.2015	31.12.2014
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	8.217	7.808
Outros	215	388

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Total	<u>13.507</u>	<u>13.271</u>
Depósitos judiciais	<u>(21)</u>	<u>(205)</u>
Total	<u>13.486</u>	<u>13.066</u>

	Consolidado	
	<u>30.09.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
IR e CS - compensado prejuízo fiscal	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	8.217	7.808
Outros	215	388
Total	<u>13.507</u>	<u>13.271</u>
Depósitos judiciais	<u>(86)</u>	<u>(455)</u>
Total	<u>13.421</u>	<u>12.816</u>

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

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	<u>30.09.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Saldo inicial	13.271	14.438
Baixas	(174)	(1.789)
Atualização monetária	410	462
Constituições	<u>-</u>	<u>160</u>
Saldo final	<u>13.507</u>	<u>13.271</u>

Em 30 de setembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 16.924, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, para as quais não há provisão constituída.

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

**13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS**

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

No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2015, o montante de R\$ 1.565 foi registrado na rubrica "Salários e encargos trabalhistas".

**Notas Explicativas** Edimentos e Participações S.A.**14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****14.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 30 de setembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014, o capital social da Companhia é de R\$ 673.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

**14.2. Ações em tesouraria**

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

Em 30 de setembro de 2015, a Companhia possuía em tesouraria 1.590.396 ações ordinárias nominativas (1.385.242 ações ordinárias em dezembro de 2014), adquiridas a um custo médio de R\$ 34,20 por ação (R\$ 35,18 por ação em dezembro de 2014).

**15. RECEITAS DE LOCAÇÃO**

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

Em 30 de setembro de 2015, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são baseados na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

**16. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
Receita de locação - bruta	9.705	30.037	5.833	17.286	80.898	237.779	69.474	212.171
Receita de Vendas de Imóveis	1	110.782	-	-	1	179.684	-	-
Impostos	(781)	(2.453)	(542)	(1.680)	(5.038)	(17.228)	(4.352)	(13.027)
	<u>8.925</u>	<u>138.366</u>	<u>5.291</u>	<u>15.606</u>	<u>75.861</u>	<u>400.235</u>	<u>65.122</u>	<u>199.144</u>

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

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

	Controlado				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
Despesas com pessoal	(6.050)	(19.593)	(6.167)	(17.670)	(7.248)	(22.935)	(7.049)	(20.335)
Serviços de terceiros	(441)	(1.010)	(296)	(1.097)	(840)	(1.792)	(557)	(1.534)
Despesas com depreciação e amortização	(3.455)	(7.472)	(493)	(1.503)	(11.015)	(29.316)	(6.067)	(18.440)
Custo dos imóveis vendidos	-	(19.774)	-	-	-	(46.917)	-	-
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(1.594)	(2.849)	(5)	(42)	(5.211)	(15.461)	(4.174)	(8.829)
Despesas com ocupação	(260)	(774)	(246)	(764)	(278)	(840)	(268)	(832)
Despesas tributárias	(5)	(46)	(190)	(410)	(7)	(69)	(198)	(420)
Outras	951	615	(155)	(586)	1.364	3.996	721	1.451
	<u>(10.854)</u>	<u>(50.903)</u>	<u>(7.552)</u>	<u>(22.072)</u>	<u>(23.235)</u>	<u>(113.334)</u>	<u>(17.592)</u>	<u>(48.939)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
Classificados como								
Custo das locações	(3.455)	(7.472)	(493)	(1.503)	(11.015)	(29.316)	(6.067)	(18.440)
Custo dos imóveis vendidos	-	(19.774)	-	-	-	(46.917)	-	-
Despesas gerais e administrativas	(6.886)	(21.924)	(7.052)	(20.528)	(8.655)	(26.459)	(8.396)	(24.223)
Despesas comerciais	(1.594)	(2.849)	(5)	(42)	(5.211)	(15.461)	(4.174)	(8.829)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	<u>1.081</u>	<u>1.116</u>	<u>(2)</u>	<u>1</u>	<u>1.646</u>	<u>4.819</u>	<u>1.045</u>	<u>2.553</u>
	<u>(10.854)</u>	<u>(50.903)</u>	<u>(7.552)</u>	<u>(22.072)</u>	<u>(23.235)</u>	<u>(113.334)</u>	<u>(17.592)</u>	<u>(48.939)</u>

**18. RECEITAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
Receita de juros								
Aplicações financeiras	9.464	24.825	7.906	32.880	10.897	29.915	8.442	33.825
Contas a receber de clientes	(356)	51	23	63	(202)	372	98	185
Atualização impostos a recuperar	128	718	227	674	155	829	302	787
Outros	-	6	-	-	-	6	-	-
	<u>9.236</u>	<u>25.600</u>	<u>8.156</u>	<u>33.617</u>	<u>10.850</u>	<u>31.122</u>	<u>8.842</u>	<u>34.797</u>

**19. DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(25.354)	(58.207)	(8.915)	(27.190)	(51.054)	(131.881)	(26.099)	(79.286)
Atualizações de provisão de riscos tributários	(151)	(410)	(121)	(340)	(151)	(410)	(121)	(340)

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

Outras despesas financeiras	(698)	(1.137)	(83)	(297)	(1.223)	(2.543)	(1.010)	(2.118)
	<u>(26.203)</u>	<u>(59.754)</u>	<u>(9.119)</u>	<u>(27.827)</u>	<u>(52.428)</u>	<u>(134.834)</u>	<u>(27.230)</u>	<u>(81.744)</u>

**20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL****20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) - correntes e diferidos**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
<b>Despesas correntes</b>								
CSLL	921	(2.040)	(107)	(277)	(700)	(7.765)	(1.851)	(5.767)
IRPJ	<u>2.562</u>	<u>(5.652)</u>	<u>(294)</u>	<u>(755)</u>	<u>(2.129)</u>	<u>(20.880)</u>	<u>(4.965)</u>	<u>(15.653)</u>
	<u>3.483</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(401)</u>	<u>(1.032)</u>	<u>(2.829)</u>	<u>(28.645)</u>	<u>(6.816)</u>	<u>(21.420)</u>
<b>Despesas diferidas</b>								
CSLL	-	-	28	62	9	47	(97)	51
IRPJ	-	-	<u>79</u>	<u>173</u>	<u>45</u>	<u>172</u>	<u>(251)</u>	<u>210</u>
	-	-	107	235	54	219	(348)	261
	<u>3.483</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(294)</u>	<u>(797)</u>	<u>(2.775)</u>	<u>(28.426)</u>	<u>(7.164)</u>	<u>(21.159)</u>

**20.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014	01/07/2015	01/01/2015	01/07/2014	01/01/2014
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2015</u>	<u>30/09/2014</u>	<u>30/09/2014</u>
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	4.652	161.585	21.998	82.164	10.847	182.475	28.584	102.526
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	(1.582)	(54.939)	(7.480)	(27.936)	(3.688)	(62.041)	(9.719)	(34.859)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equialência patrimonial	6.598	33.572	7.018	26.692	(1.561)	(3.182)	(2.605)	(1.964)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	10.540	-	-	680	12.495	1.360	1.360
Efeito das empresas tributadas pelo lucro	-	-	-	-	4.725	26.153	5.061	16.925

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

presumido

Impostos diferidos	(31)	(169)	107	235	(115)	3.193	(349)	260
Prejuízos compensados/revertidos	(1.490)	3.304	212	212	(1.491)	3.303	479	479
Prejuízos não utilizados	-	-	-	-	(1.646)	(8.400)	(3.360)	(3.360)
Outros	(12)	-	(151)	-	321	53	1.969	-
	<u>3.483</u>	<u>(7.692)</u>	<u>(294)</u>	<u>(797)</u>	<u>(2.775)</u>	<u>(28.426)</u>	<u>(7.164)</u>	<u>(21.159)</u>

**20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados**

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2015 representam, o montante de R\$ 13.552 (R\$ 4.042 em setembro de 2014), composto por R\$ 9.965 (R\$2.972 em setembro 2014) de IRPJ e R\$ 3.587 (R\$1.070 em setembro de 2014) de CSLL, representados substancialmente por prejuízo fiscal e diferenças. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhias atenderem a todas as premissas, para o registro do referido crédito tributário.

**21. LUCRO POR AÇÃO****21.1. Lucro básico por ação**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	153.893	81.367
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.179	56.989
Lucro básico por ação (centavos por ação)	2,7393	1,4278

**21.2. Lucro diluído por ação**

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	153.893	81.367
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.179	56.989
Efeito das opções para empregados	917	693
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)		

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

Lucro diluído por ação (centavos por ação)	2,6953	1,4106
--	--------	--------

**22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****22.1. Considerações gerais**

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas, 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 10.

**22.2. Gestão de risco de capital**

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 10, 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.

**22.3. Categorias de instrumentos financeiros**

	Controladora	
	30.09.2015	31.12.2014
Empréstimos e recebíveis		
Contas a receber	48.340	5.240
Caixa e equivalentes de caixa	223.488	184.186
Aplicações financeiras	<u>46.434</u>	<u>46.832</u>
	<u>318.262</u>	<u>236.258</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		
Empréstimos e financiamentos	<u>879.430</u>	<u>377.063</u>
	<u>879.430</u>	<u>377.063</u>
	Consolidado	
	30.09.2015	31.12.2014
Empréstimos e recebíveis		
Contas a receber	118.970	56.075
Caixa e equivalentes de caixa	259.891	276.531
Aplicações financeiras	<u>46.434</u>	<u>46.832</u>
	<u>425.295</u>	<u>379.438</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado		

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Empréstimos e financiamentos	1.737.705	1.176.522
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>10.002</u>	<u>6.806</u>
	<u>1.747.707</u>	<u>1.183.328</u>

**22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro**

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

**22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira**

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

**22.6. Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, IGP-M, IPCA e CDI. Em 30 de setembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge* na Companhia.

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

**22.7. Gestão de risco de mercado**

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

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

## Notas Explicativas

- aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia;
- mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais

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

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

Não obstante, a Companhia, 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.

### 22.8. Gestão do risco de liquidez

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

### 22.9. Risco de crédito

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

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

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

### 22.10. 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

para diversificação de riscos.

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

**Valor justo dos instrumentos financeiros**

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

A Companhia não opera investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Companhia baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados.

**22.11. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado****a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

**b) Aplicações financeiras**

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

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

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

**d) Empréstimos e financiamentos**

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº10 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, mensurados como (Nível 2) *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos.

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

## 22.12. Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2015, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e *hedge*; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, 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>Saldo</u>	Cenário <u>provável (i)</u>	Cenário <u>possível (ii)</u>	Cenário <u>remoto (iii)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	1.623.534	29.386	36.732	44.079
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	27.830	2.136	2.670	3.204
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	57.902	3.966	4.957	5.949
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	28.439	5.501	6.876	8.251
		1.737.705			

(i) Taxas praticadas pelo mercado.

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

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

## 22.13. Tabelas de liquidez - Consolidado

	<u>Média ponderada da taxa de juros - %</u>	30.09.2015		
		<u>Até um ano</u>	<u>De um a cinco anos</u>	<u>Acima de cinco anos</u>
Empréstimos	<u>9,23</u>	<u>108.419</u>	<u>284.161</u>	<u>1.345.125</u>
	<u>Média ponderada da taxa de juros - %</u>	31.12.2014		
		<u>Até um ano</u>	<u>De um a cinco anos</u>	<u>Acima de cinco anos</u>
Empréstimos	<u>9,35</u>	<u>99.874</u>	<u>449.418</u>	<u>627.230</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

Em 27 de fevereiro de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2015. O Programa 2015 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e prazos são iguais àquelas previstas no Programa 2014.

A aquisição do direito ao exercício da opção dos programas 2015 e 2014 ocorrerá na forma e nos prazos a seguir:

<u>Quantidade de opções (lote C)</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2014 183.924		19,56	14.03.2019
Programa 2015 144.324		30,94	10.03.2020
<u>Quantidade de opções (lote CAD)</u>	<u>Preço de exercício atualizado</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Prazo para exercer (*)</u>
Programa 2014 30.000	46,36	6,27	30.09.2016
Programa 2015 30.000	25,08	9,05	30.09.2017
<u>Quantidade de opções (lote D)</u>		<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2014 50.000		12,83	14.09.2019
Programa 2015 150.000 (50.000 a ser outorgado)		13,89	60 meses após a data da outorga

(\*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2015 foi de R\$3.236, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$2.873 em 30 setembro de 2014).

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

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

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

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2015 e 2014 é como segue:

	30.09.2015		31.12.2014	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	698.889	-	462.663	-
Opções concedidas	117.803	2,83	151.168	3,82
Opções concedidas	144.324	30,94	188.511	25,08
Opções concedidas	100.000	13,89	35.000	7,06
Opções concedidas	30.000	9,98	50.000	10,00
Opções canceladas	(15.000)	12,63	(5.000)	17,89
Opções exercidas	(117.803)	2,83	(151.168)	3,82
Opções exercidas	-	-	(10.000)	7,06
Opções exercidas	-	-	(15.000)	6,27
Opções canceladas	(410)	-	(15.314)	23,69
Opções canceladas	(4.695)	44,27	(5.000)	7,06
Opções concedidas	4.287	-	13.029	-
Opções canceladas	(4.926)	25,08	-	-
Opções canceladas	(5.000)	17,89	-	-
Opções canceladas	<u>(30.000)</u>	6,27	-	-
Quantidade final	<u>917.469</u>		<u>698.889</u>	

**24. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 30 de abril de 2015, na Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2015 em até R\$ 19.500, dos quais R\$ 4.400 destinam-se aos honorários do Conselho de Administração e R\$ 15.100 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos neste valor os benefícios e encargos para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes, nos nove meses findos em 30 de setembro de 2015:

	Consolidado					
	2015			2014		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.170	754	1.924	1.198	850	2.048
Diretores estatutários	3.568	3.507	7.075	2.935	3.038	5.973
	<u>4.738</u>	<u>4.261</u>	<u>8.999</u>	<u>4.133</u>	<u>3.888</u>	<u>8.021</u>

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

**25. 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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

**26. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA****a) Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

**b) Transações que não envolveram caixa**

	2015		2014	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Transferencia de propriedades de investimento para imóveis destinados a venda	-	-	24.771	24.771
Compra de propriedades de investimento financiadas	517.988	518.151	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social	119.631	119.631	(110.903)	(110.903)
Redução de capital em controlada a receber	4.479	4.479	-	-
Dividendos a receber	20.120	20.120	4.327	4.327
Juros sobre Capital Próprio	31.000	31.000	-	-

**27. IMÓVEIS DESTINADOS A VENDA**

Em 30 de setembro de 2015, o saldo consolidado de R\$ 1.351(R\$26.500 em 31 de dezembro de 2014) de imóveis destinados a venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no estado de São Paulo.

**28. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 26 de Outubro de 2015, através de Fato Relevante, a Companhia divulgou ao mercado que celebrou, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Quotas, para a alienação de sua participação na SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda., pelo valor de R\$ 265.000.000,00 (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais), incluído o saldo do financiamento da SPE.

A efetivação da compra e venda conforme previsto no Compromisso está sujeita, entre outras condições usuais em negócios dessa natureza, à aprovação das autoridades concorrenciais e à verificação de condições precedentes pelas partes.

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

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2015, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a norma internacional 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 - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras 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 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a 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

##### a) Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2015, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e como informação suplementar pelas IFRSs 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 elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

##### b) Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014.

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados/revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios datados de 5 de março de 2015 e de 13 de novembro de 2014, sem ressalvas.

São Paulo, 11 de novembro de 2015

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Ismar de Moura

Auditores Independentes Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 179631/O-2

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão limitada dos auditores independentes e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos nove meses com data base em 30 de setembro de 2015.

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

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no relatório de revisão limitada dos auditores independentes e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas as Informações dos nove meses com data base em 30 de setembro de 2015.