

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	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	10
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	11
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	23
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	24
DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
Notas Explicativas	30

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	67
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	69

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2015
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.616
Preferenciais	0
Total	1.616
#Error	
#Error	

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	30/04/2015	Dividendo	29/05/2015	Ordinária		0,21034
Reunião do Conselho de Administração	29/06/2015	Juros sobre Capital Próprio	30/11/2015	Ordinária		0,55162

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	2.171.011	1.555.555	1.482.246
1.01	Ativo Circulante	299.940	256.216	461.221
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	140.505	184.186	294.859
1.01.02	Aplicações Financeiras	128.644	46.832	146.719
1.01.03	Contas a Receber	30.791	25.198	19.643
1.01.03.01	Clientes	4.450	5.240	6.229
1.01.03.01.02	Contas a Receber	4.450	5.240	6.229
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	26.341	19.958	13.414
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	5.524	2.414	1.636
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	20.817	17.544	11.778
1.02	Ativo Não Circulante	1.871.071	1.299.339	1.021.025
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	106.258	201.411	194.248
1.02.01.03	Contas a Receber	13.435	0	0
1.02.01.03.01	Clientes	13.435	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	92.799	201.206	192.334
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	92.799	201.206	192.334
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	24	205	1.914
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	24	205	1.914
1.02.02	Investimentos	1.763.577	1.096.497	825.439
1.02.02.01	Participações Societárias	963.356	847.945	690.394
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	963.356	847.945	690.394
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	800.221	248.552	135.045
1.02.03	Imobilizado	489	578	466
1.02.04	Intangível	747	853	872
1.02.04.01	Intangíveis	747	853	872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	2.171.011	1.555.555	1.482.246
2.01	Passivo Circulante	65.670	65.496	102.919
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	42.696	42.605	61.728
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	42.696	42.605	61.728
2.01.05	Outras Obrigações	18.317	15.062	30.831
2.01.05.02	Outros	18.317	15.062	30.831
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	11.308	11.824	28.851
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	832	526	373
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	6.177	2.490	1.607
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	0	222	0
2.01.06	Provisões	4.657	7.829	10.360
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.657	7.829	10.360
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	4.657	7.829	10.360
2.02	Passivo Não Circulante	845.893	348.513	302.631
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	831.508	334.458	286.973
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	831.508	334.458	286.973
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	831.508	334.458	286.973
2.02.03	Tributos Diferidos	730	784	1.220
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	730	784	1.220
2.02.04	Provisões	13.655	13.271	14.438
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.655	13.271	14.438
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	13.655	13.271	14.438
2.03	Patrimônio Líquido	1.259.448	1.141.546	1.076.696
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.258	-39.352	-14.173
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-64.938	-57.873	-21.276
2.03.02.07	Plano de Ações	22.680	18.521	7.103
2.03.04	Reservas de Lucros	627.794	506.986	616.957

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2.03.04.01	Reserva Legal	64.741	56.585	50.542
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	563.053	450.401	566.415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	148.567	20.925	141.838
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-30.706	-2.004	-53.145
3.03	Resultado Bruto	117.861	18.921	88.693
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	100.322	99.110	176.910
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.505	-47	-3.098
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.850	-27.899	-30.655
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.098	105	133
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	131.579	126.951	210.530
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	218.183	118.031	265.603
3.06	Resultado Financeiro	-51.463	2.480	-12.122
3.06.01	Receitas Financeiras	35.230	39.616	26.592
3.06.02	Despesas Financeiras	-86.693	-37.136	-38.714
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	166.720	120.511	253.481
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.604	342	-4.473
3.08.01	Corrente	-3.604	0	-4.764
3.08.02	Diferido	0	342	291
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	163.116	120.853	249.008
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	163.116	120.853	249.008
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,9063	2,124	4,3606
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,8266	2,1001	4,3445

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	163.116	120.853	249.008
4.03	Resultado Abrangente do Período	163.116	120.853	249.008

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	10.650	29.820	15.398
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	38.020	37.319	13.125
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	163.116	120.853	249.008
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	10.932	2.004	2.634
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-131.579	-126.951	-210.530
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	-174	95	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	4.159	3.471	3.068
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	86.252	37.385	38.714
6.01.01.07	Ganho Alienação Bens Dest. Vendas	0	0	-68.609
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	-91.008	0	0
6.01.01.09	Outros	0	0	-1.714
6.01.01.10	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	558	462	554
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	922	0	0
6.01.01.12	Ganho em outras receitas(multas p/ quebra contrato)	-1.163	0	0
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-7.599	0	0
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	3.604	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.370	-7.499	2.273
6.01.02.01	Contas a Receber	-13.567	989	1.192
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	0	0	32.690
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.273	-5.766	2.397
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.110	-776	-338
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-3.172	-2.531	-2.024
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	-3.874	153	-232
6.01.02.08	Contas á Pagar por compra de Imóveis	3.687	883	-209
6.01.02.10	Depositos Judiciais	-181	1.709	0
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-222	0	0
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-54	-436	-370
6.01.02.13	Provisão para Contingencias e passivos tributários	0	-1.724	-30.833

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.604	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	101.865	-55.058	326.305
6.02.01	Partes Relacionadas	-2.777	-187.540	63.662
6.02.02	Aplicações Financeiras	-74.213	99.887	114.280
6.02.03	Adições nos Investimentos	0	-19.822	-15.678
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imoveis destinados a Venda	110.783	0	119.120
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	58.510	37.789	31.438
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-44.421	-115.520	-68.109
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	78.453	130.148	81.592
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-24.470	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-156.196	-85.435	-130.562
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-25.173	-66.023	-62.751
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-10.388	-33.820	-16.177
6.03.03	Venda de Ações Próprias	4.114	5.037	6.850
6.03.04	Juros Sobre Capital Próprio Pagos	-31.000	-19.000	-34.000
6.03.05	Adiantamento de Clientes	0	222	-10
6.03.06	Dividendos pagos	-11.824	-28.851	-24.474
6.03.07	Captacao de emprestimos	0	57.000	0
6.03.08	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	-81.925	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43.681	-110.673	211.141
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	184.186	294.859	83.718
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	140.505	184.186	294.859

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(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
5.01	Saldos Iniciais	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	-2.906	0	-42.308	0	-45.214
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.159	0	0	0	4.159
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.388	0	0	0	-10.388
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.114	0	0	0	4.114
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.308	0	-11.308
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.000	0	-31.000
5.04.08	Ganho/Perda na Subscrição de Ação	0	-791	0	0	0	-791
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	112.652	50.464	0	163.116
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.116	0	163.116
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	112.652	-112.652	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	112.652	-112.652	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.156	-8.156	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.156	-8.156	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	-25.179	-200.000	-30.824	0	-56.003
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.604	0	0	0	3.604
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-33.820	0	0	0	-33.820
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357
5.04.08	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-1.320	0	0	0	-1.320
5.04.09	Dividendos e Juros s/ Cap Proprio propostos	0	0	0	-30.824	0	-30.824
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	83.986	36.867	0	120.853
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	120.853	0	120.853
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	83.986	-83.986	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	83.986	-83.986	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	6.043	-6.043	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.043	-6.043	0	0
5.07	SalDOS Finais	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.131	12	-62.851	0	-68.970
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.196	0	0	0	3.196
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.679	0	0	0	5.679
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-28.851	0	-28.851
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-34.000	0	-34.000
5.04.08	Ganho/Perda Subscrição de ações	0	1.171	0	0	0	1.171
5.04.09	Dividendos Prescritos	0	0	12	0	0	12
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	173.707	75.301	0	249.008
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	249.008	0	249.008
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	173.707	-173.707	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	173.707	-173.707	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	12.450	-12.450	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	12.450	-12.450	0	0
5.07	Saldos Finais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	151.831	23.150	144.193
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	41.048	23.150	25.073
7.01.02	Outras Receitas	110.783	0	119.120
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	110.783	0	119.120
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-44.423	-7.902	-63.600
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-10.932	-2.004	-2.634
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.717	-5.898	-10.455
7.02.04	Outros	-19.774	0	-50.511
7.02.04.01	Custo dos imoveis vendidos	-19.774	0	-50.511
7.03	Valor Adicionado Bruto	107.408	15.248	80.593
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	107.408	15.248	80.593
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	167.907	166.672	237.255
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	131.579	126.951	210.530
7.06.02	Receitas Financeiras	35.230	39.616	26.592
7.06.03	Outros	1.098	105	133
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	275.315	181.920	317.848
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	275.315	181.920	317.848
7.08.01	Pessoal	21.840	23.606	24.696
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.273	21.864	23.123
7.08.01.04	Outros	1.567	1.742	1.573
7.08.01.04.01	Participação no resultado	1.567	1.742	1.573
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.664	325	5.429
7.08.02.01	Federais	3.664	325	5.429
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	84.063	36.265	38.124
7.08.03.01	Juros	84.063	36.265	38.124
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	120.808	90.029	186.157
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	120.808	90.029	186.157
7.08.05	Outros	44.940	31.695	63.442

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	42.308	30.824	62.851
7.08.05.02	Outros	2.632	871	591

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1	Ativo Total	3.058.115	2.429.894	2.266.398
1.01	Ativo Circulante	350.713	440.392	564.970
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	147.107	276.531	343.869
1.01.02	Aplicações Financeiras	134.113	46.832	146.719
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	134.113	46.832	146.719
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	134.113	46.832	146.719
1.01.03	Contas a Receber	69.493	117.029	74.382
1.01.03.01	Clientes	27.796	56.805	51.183
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	875	730	612
1.01.03.01.02	Contas a Receber	26.921	56.075	50.571
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	41.697	60.224	23.199
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	24.737	22.354	13.237
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	1.351	26.500	1.729
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	15.609	11.370	8.233
1.02	Ativo Não Circulante	2.707.402	1.989.502	1.701.428
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.564	3.724	2.156
1.02.01.03	Contas a Receber	68.920	0	0
1.02.01.03.01	Clientes	68.920	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.554	3.269	0
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	1.554	3.269	0
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	90	455	2.156
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	90	455	2.156
1.02.02	Investimentos	2.621.932	1.978.362	1.691.115
1.02.02.01	Participações Societárias	13.997	10.155	9.050
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	13.997	10.155	9.050
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.607.935	1.968.207	1.682.065
1.02.03	Imobilizado	10.973	3.531	4.277
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.973	3.531	4.277

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
1.02.04	Intangível	3.933	3.885	3.880

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2	Passivo Total	3.058.115	2.429.894	2.266.398
2.01	Passivo Circulante	163.508	186.001	208.297
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.319	10.074	7.269
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.319	10.074	7.269
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.282	7.395	4.725
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	3.037	2.679	2.544
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	113.906	99.874	144.597
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	113.906	99.874	144.597
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	113.906	99.874	144.597
2.01.05	Outras Obrigações	34.841	67.022	45.168
2.01.05.02	Outros	34.841	67.022	45.168
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	11.308	11.824	28.851
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	8.295	11.925	10.360
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	5.236	36.467	3.204
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	10.002	6.806	2.753
2.01.06	Provisões	5.442	9.031	11.263
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.442	9.031	11.263
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.442	9.031	11.263
2.02	Passivo Não Circulante	1.633.331	1.097.201	976.961
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.611.681	1.076.648	957.014
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.611.681	1.076.648	957.014
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.611.681	1.076.648	957.014
2.02.03	Tributos Diferidos	7.995	7.282	5.391
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.995	7.282	5.391
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	7.995	7.282	5.391
2.02.04	Provisões	13.655	13.271	14.556
2.02.04.02	Outras Provisões	13.655	13.271	14.556
2.02.04.02.04	Contingencia	13.655	13.271	14.553

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2015	Penúltimo Exercício 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 31/12/2013
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	0	0	3
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.261.276	1.146.692	1.081.140
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912	473.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	673.912	673.912	473.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.258	-39.352	-14.173
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-64.938	-57.873	-21.276
2.03.02.07	Plano de Ações	22.680	18.521	7.103
2.03.04	Reservas de Lucros	627.794	506.986	616.957
2.03.04.01	Reserva Legal	64.741	56.585	50.542
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	563.053	450.401	566.415
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.828	5.146	4.444

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	477.209	305.326	644.069
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-87.652	-36.134	-192.846
3.03	Resultado Bruto	389.557	269.192	451.223
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-49.422	-40.988	-44.127
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.429	-11.837	-9.567
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.542	-33.632	-35.071
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	7.474	4.896	511
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-925	-415	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	340.135	228.204	407.096
3.06	Resultado Financeiro	-146.586	-69.157	-82.511
3.06.01	Receitas Financeiras	41.555	42.206	27.493
3.06.02	Despesas Financeiras	-188.141	-111.363	-110.004
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	193.549	159.047	324.585
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-30.173	-37.760	-75.366
3.08.01	Corrente	-30.329	-36.456	-75.602
3.08.02	Diferido	156	-1.304	236
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	163.376	121.287	249.219
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	163.376	121.287	249.219
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	163.116	120.853	249.008
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	260	434	211
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,9063	2,124	4,3606
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,8266	2,1001	4,3445

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	163.376	121.287	249.219
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	163.376	121.287	249.219
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	163.116	120.853	249.008
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	260	434	211

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	180.070	230.103	174.985
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	272.650	239.921	183.655
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	163.376	121.287	249.219
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	978	0	0
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	40.486	25.301	26.362
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	-132.767	0	0
6.01.01.05	Provisão para Riscos Tributários	-174	103	0
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	4.159	3.604	3.196
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	188.672	116.823	110.004
6.01.01.08	Ganho Alienação de Bens Destinados à Venda	0	-28.219	-205.020
6.01.01.09	Ganho em outras receitas(multa p/ quebra de contrato)	-7.643	0	0
6.01.01.10	Impostos Diferidos	0	0	-1.022
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	558	339	554
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	-3.318	268	0
6.01.01.13	Resultado de Equivalência	925	415	362
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	30.329	0	0
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-12.931	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-92.580	-9.818	-8.670
6.01.02.01	Contas a Receber	-40.688	-5.504	-1.347
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-145	-118	32.158
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.383	-9.117	1.742
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-4.239	-3.138	-1.749
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	25.149	0	0
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-3.589	-2.232	-1.733
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	0	2.670	735
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-3.926	135	-83
6.01.02.10	Provisão para Contingências e Passivos Tributários	0	-1.724	-30.833
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-3.630	1.565	-3.125

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
6.01.02.12	Impostos Diferidos	713	1.891	-231
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	3.196	4.053	-4.659
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-365	1.701	455
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-31.231	0	0
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-31.442	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-102.638	-212.156	227.041
6.02.02	Adições nos Investimentos	0	1.520	-3.396
6.02.03	Receb. Obitido Realiz. Imóveis Destinados à Venda	147.194	38.028	370.732
6.02.04	Aplicações Financeiras	-74.350	99.887	129.827
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-169.555	-344.610	-270.332
6.02.07	Partes Relacionadas	-5.927	-6.981	210
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-206.856	-85.285	-146.543
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-49.247	-239.336	-196.152
6.03.02	Captação de Empréstimos	73.744	197.422	117.573
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-10.388	-33.820	-16.177
6.03.04	Adiantamento de Clientes	0	33.263	-163
6.03.05	Dividendos Pagos	-11.824	-28.851	-24.474
6.03.06	Venda de Ações Próprias	4.114	5.037	6.850
6.03.07	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	-182.255	0	0
6.03.08	Juros sobre Capital Próprio Pagos	-31.000	-19.000	-34.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-129.424	-67.338	255.483
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	276.531	343.869	88.386
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	147.107	276.531	343.869

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-2.906	0	-42.308	0	-45.214	-3.578	-48.792
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.159	0	0	0	4.159	0	4.159
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-10.388	0	0	0	-10.388	0	-10.388
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.114	0	0	0	4.114	0	4.114
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.308	0	-11.308	0	-11.308
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-31.000	0	-31.000	0	-31.000
5.04.08	Ganho/Perda na Subscrição de Ação	0	-791	0	0	0	-791	0	-791
5.04.09	Subscrição por não Controladores	0	0	0	0	0	0	-3.578	-3.578
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	112.652	50.464	0	163.116	260	163.376
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	163.116	0	163.116	260	163.376
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	112.652	-112.652	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	112.652	-112.652	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.156	-8.156	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.156	-8.156	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Inicial	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Inicial Ajustado	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	-25.179	-200.000	-30.824	0	-56.003	268	-55.735
5.04.01	Aumentos de Capital	200.000	0	-200.000	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.604	0	0	0	3.604	0	3.604
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-33.820	0	0	0	-33.820	0	-33.820
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	6.357	0	0	0	6.357	0	6.357
5.04.08	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-1.320	0	0	0	-1.320	0	-1.320
5.04.09	Subscrição por não controladores	0	0	0	0	0	0	268	268
5.04.10	Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio propostos	0	0	0	-30.824	0	-30.824	0	-30.824
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	83.986	36.867	0	120.853	434	121.287
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	120.853	0	120.853	434	121.287
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	83.986	-83.986	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	83.986	-83.986	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	6.043	-6.043	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	6.043	-6.043	0	0	0	0
5.07	Saldo Final	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	473.912	-8.042	430.788	0	0	896.658	416	897.074
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.131	12	-62.851	0	-68.970	3.817	-65.153
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.196	0	0	0	3.196	0	3.196
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.177	0	0	0	-16.177	0	-16.177
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.679	0	0	0	5.679	0	5.679
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-28.851	0	-28.851	0	-28.851
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-34.000	0	-34.000	0	-34.000
5.04.08	Ganho/Perda Subscrição de ações	0	1.171	0	0	0	1.171	0	1.171
5.04.09	Dividendos Prescritos	0	0	12	0	0	12	0	12
5.04.10	Subscrição por não controladores	0	0	0	0	0	0	3.817	3.817
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	173.707	75.301	0	249.008	211	249.219
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	249.008	0	249.008	211	249.219
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	173.707	-173.707	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	173.707	-173.707	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	12.450	-12.450	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	12.450	-12.450	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.01	Receitas	499.526	323.137	663.910
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	318.918	285.109	292.406
7.01.02	Outras Receitas	180.608	38.028	371.504
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	180.608	38.028	371.504
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-139.770	-71.578	-229.325
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-40.486	-25.301	-26.362
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-52.118	-35.444	-36.479
7.02.04	Outros	-47.166	-10.833	-166.484
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-47.166	-10.833	-166.484
7.03	Valor Adicionado Bruto	359.756	251.559	434.585
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	359.756	251.559	434.585
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	47.844	46.253	27.793
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-925	-415	-362
7.06.02	Receitas Financeiras	41.555	42.206	27.493
7.06.03	Outros	7.214	4.462	662
7.06.03.01	Acionistas não Controladores	-260	-434	-211
7.06.03.02	Outras Receitas	7.474	4.896	873
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	407.600	297.812	462.378
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	407.600	297.812	462.378
7.08.01	Pessoal	26.074	27.154	27.023
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.457	24.588	24.960
7.08.01.04	Outros	1.617	2.566	2.063
7.08.01.04.01	Participação no Resultado	1.617	2.566	2.063
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.273	38.441	76.341
7.08.02.01	Federais	30.273	38.441	76.341
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	178.775	107.804	107.291
7.08.03.01	Juros	178.775	107.804	107.291
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	120.808	90.029	186.158

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Penúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014	Antepenúltimo Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	120.808	90.029	186.158
7.08.05	Outros	51.670	34.384	65.565
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	42.308	30.824	62.850
7.08.05.02	Outros	9.362	3.560	2.715

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

É com grande satisfação que apresentamos os resultados da São Carlos referente ao quarto trimestre e ao ano de 2015. A Companhia teve importantes realizações em 2015, mesmo diante de um cenário econômico bastante desafiador. A capacidade da São Carlos de se ajustar rapidamente ao cenário econômico adverso foi fundamental para a entrega de resultados financeiros sólidos, com destaque para o crescimento da receita com locações em 12% e do lucro líquido em 35%. As conquistas do ano foram a ocupação de 69% da Torre A EZ Towers, 9 meses após a entrega do empreendimento; a ocupação de 93% do Edifício Jardim Europa, seis meses após a conclusão do seu retrofit completo; e 100% de ocupação do Edifício Candelária, concomitante a conclusão de seu retrofit. Estes resultados confirmam a capacidade da administração na gestão ativa do portfólio e a resiliência dos ativos da São Carlos, caracterizado pela alta qualidade e localizações *premium*.

O portfólio de ativos da São Carlos encerrou o ano avaliado em R\$ 4,4 bilhões, estável quando comparado com o mesmo período do ano anterior, apesar das vendas de ativos realizadas nos últimos 12 meses que totalizaram R\$ 173 milhões (Edifício Borges Lagoa e CD Barueri). A manutenção do valor do portfólio em um cenário recessivo no Brasil 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 15%, alcançando R\$ 462 milhões. Encerramos o ano com o portfólio composto por 86 imóveis, totalizando 425 mil m² de área bruta locável.

Em linha com a estratégia da Companhia de reciclar ativos consolidados, realizamos em Maio a venda do Centro de Distribuição Barueri por R\$ 111 milhões, valor 4% superior à avaliação do ativo, contribuindo para a geração de valor aos nossos acionistas.

A receita bruta com locações cresceu 12% em 2015, totalizando R\$ 319 milhões, impulsionada pela nossa força comercial com importantes relacionamentos com nossos clientes e mercado em geral. O crescimento da receita reflete a receita adicional gerada pelo CA Cidade Nova (retrofit concluído em Set/14), Edifício Souza Cruz (adquirido em Dez/15) e o avanço nas locações dos empreendimentos entregues no ano (Torre A EZ Towers, Edifícios Jardim Europa e Candelária). Em 2015, fechamos contratos de locações que totalizaram 83 mil m² de ABL. Encerramos o ano com taxas de vacância física e financeira no portfólio de 13,2% e 13,3%, respectivamente, patamares bem abaixo das médias de mercado.

Além da gestão ativa do portfólio, controle de custos é parte intrínseca da nossa cultura. Dessa forma, conseguimos rentabilidades elevadas em 2015, com margens EBITDA e líquida recorrentes de 84% e 13%, respectivamente. O lucro líquido alcançou R\$ 163 milhões, 35% superior ao reportado no ano de 2014 e o EBITDA alcançou R\$ 253 milhões, crescimento de 11% em relação ao ano anterior.

Destacamos a sólida estrutura de capital da Companhia. A São Carlos encerrou o ano com perfil de dívida conservador e de longo prazo com 94% do saldo de financiamentos indexado à TR, com taxa média anual de juros de 84% do CDI e prazo médio dos vencimentos de 10 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 281 milhões ao final 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. Durante 2015, retornamos aos nossos acionistas R\$ 51,8 milhões em dividendos, juros sobre o capital próprio e recompra de ações.

Por fim, estamos otimistas com os investimentos da Companhia no desenvolvimento dos centros de varejo de conveniência. Em 2015, inauguramos 5 empreendimentos localizados no Estado de São Paulo, totalizando 16 centros com 35 mil m² de área bruta locável inaugurados, além de um landbank de 42 projetos para desenvolvimento.

Em 2015, focamos na locação dos novos empreendimentos, na retenção de nossos clientes e na eficiência da operação para entregar um resultado sólido em meio a um cenário macroeconômico difícil. Em 2016, a agenda da Companhia continuará pautada em gerar valor para os nossos acionistas através de investimentos em imóveis corporativos e comerciais de alta qualidade e localizações *premium*.

Em atendimento à determinação da Instrução CVM 381/2003, informamos que, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015, não contratamos nossos Auditores Independentes para trabalhos diversos daqueles correlatos à auditoria externa. No relacionamento com Auditor Independente, buscou-se avaliar o conflito de interesses com trabalhos de não auditoria com base no seguinte: o auditor não deve (a) auditar seu próprio trabalho, (b) exercer funções gerenciais e (c) promover nossos interesses.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2015 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado 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 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 S.A. - 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 e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de intermediação de negócios imobiliários.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 17 de fevereiro de 2016.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015, tampouco em relação a métodos de cálculos utilizados, em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

A Administração afirma que que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Bases de apresentação

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

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras, 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 demonstrações financeiras 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 e determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, entre outras. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**2.3. Propriedades de investimento**

Propriedades destinadas a aluguel ou para fins ainda não determinados são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por “impairment” (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimentos, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. 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 - Propriedade para Investimentos permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse 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 pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$ 4.370.340 em setembro de 2015, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do “Appraisal Institute” dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

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 relacionadas às atividades do empreendimento requerem consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

A Companhia adota a IFRS 11 - Acordos em Conjunto (CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto e CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas). A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (a) operações em conjunto - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e, como consequência, contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (b) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. No caso da Companhia os investimentos qualificam-se como joint venture e são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.5. Imobilizado

Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 despesas operacionais”.

2.6. Ativos intangíveis

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

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

2.7. Custos com empréstimos

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

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

2.8. Imóveis destinados à venda

Os imóveis (e os grupos destinados à alienação) são classificados como imóveis destinados à venda e mensurados pelo custo de aquisição, líquido da depreciação até a data de decisão da Administração de vendê-los.

Essa condição será considerada satisfeita somente quando a venda for altamente provável e os ativos estiverem disponíveis para venda imediata em sua condição presente.

Os imóveis classificados como imóveis destinados à venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e o valor justo.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**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 identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

2.10. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, ativos financeiros 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 taxa efetiva de juros, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.

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.

A Companhia e suas controladas não possuíam as categorias relacionadas a seguir registradas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

- 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- 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.

“Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber de 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, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

2.12. Contas a receber

Correspondem aos valores a receber de clientes pela locação e venda de imóveis no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda ao ciclo normal de operações), as contas a receber são classificadas no ativo circulante.

2.13. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos da transação e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.14. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

A distribuição de dividendos e os juros sobre o capital próprio para os acionistas da Companhia são reconhecidos como passivo nas demonstrações financeiras no fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**2.15. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia**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.

2.16. 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.

2.17. 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 exercício 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 utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas possuem 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 meio 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, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com os assessores jurídicos, internos e externos.

2.19. 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 e suas controladas transferem ao comprador os riscos e benefícios significativos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.20. Receita de venda de imóveis

Nas vendas dos imóveis, 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 de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

2.21. Receita de locação/arrendamentos operacionais

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

2.22. 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.

2.23. Arrendamentos mercantis (“leasing”)

Os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional de acordo com o pronunciamento técnico 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: (a) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (b) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (c) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (d) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e (e) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**2.24. Pagamentos com base em ações**

Pagamentos com base em ações e liquidados por meio de instrumentos de capital concedidos a empregados e administradores são mensurados pelo valor justo da participação acionária na data da outorga.

Os detalhes a respeito da determinação do valor justo desses pagamentos estão descritos na nota explicativa nº 23.

O valor justo determinado na data de outorga dos pagamentos com base 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. No fim 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 “plano de opções” no patrimônio líquido.

2.25. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes e diferidos.

Os impostos correntes são com base 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 aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, 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 de locação e 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, determinadas controladas 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.26. 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 exercício, 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 das demonstrações financeiras, mas antes da autorização para emissão dessas informações, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações de exercícios anteriores devem ser com base na nova quantidade.

2.27. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das demonstrações financeiras

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, estando os julgamentos mais significativos relacionados a provisões para riscos e vida útil das propriedades de investimentos, do ativo imobilizado e intangíveis. 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 demonstrações financeiras, 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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**2.28. Apresentação de informação por segmento**

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. Os principais tomadores de decisões operacionais, responsáveis pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, são a Diretoria e o Conselho de Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, operam basicamente com dois segmentos (administração de imóveis corporativos e centros de varejo de conveniência). O segmento operacional de centros de varejo de conveniência está ainda em fase inicial de operação, e seus resultados não são considerados materiais para divulgação. Dessa forma, as propriedades de investimento desse segmento estão demonstradas na nota explicativa nº 9.

2.29. Normas, alterações e interpretações de normas emitidas recentemente

Os pronunciamentos e as interpretações contábeis a seguir mencionados foram emitidos até 31 de dezembro de 2015 pelo IASB:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 9	Instrumentos Financeiros	(b)
IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes	(b)
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2)	Acordo Contratual Conjunto	(a)
Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1)	Iniciativa de Divulgação	(a)
Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1)	Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis	(a)
Modificações à IAS 16/CPC 27 e à IAS 41/CPC 29	Agricultura: Plantas portadoras	(a)
Modificações à IFRS 10/CPC 36 e à IAS 28/CPC 18	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou “Joint Venture”	(a)
Modificações à IFRS 10/CPC 36, à IFRS 12/CPC 45 e à IAS 28/CPC 18	Entidades de Investimento: Aplicando a Exceção de Consolidação	(a)

(a) Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, com adoção antecipada permitida.

(b) Em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

A Companhia avaliará os potenciais efeitos oriundos dos novos pronunciamentos e interpretações quando da emissão dos mesmos pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis).

2.30. Sociedades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem os saldos e as transações da Companhia e de suas controladas relacionadas na nota explicativa nº 8.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.31. Critérios de consolidação**Demonstrações financeiras consolidadas**

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais o Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina. Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do mesmo grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“impairment”) do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) Transações e participações não controladoras

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 as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido. Quando para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Caixa	5	5	15	20
Bancos	1.803	2.209	3.027	8.826
Aplicações financeiras (*)				
Operações compromissadas	138.697	170.612	143.257	170.612
Itaú Corporate Plus	-	7.431	-	79.337
Santander Corporate DI	-	3.929	-	16.923
Caderneta de poupança e outros	-	-	808	813
	<u>140.505</u>	<u>184.186</u>	<u>147.107</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 média de 102% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As operações com compromissadas estão representadas por aplicações, substancialmente, no Banco do Brasil, lastreadas com títulos privados e com garantia de recompra sem perda substancial de valor.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>128.644</u>	<u>46.832</u>	<u>134.113</u>	<u>46.832</u>

Referem-se a letras financeiras emitidos por bancos de primeira linha que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento depende do mercado secundário. Os fundos de investimentos em renda fixa, são fundos abertos, administrados por instituições de primeira linha.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Contas a receber	16.317	3.644	87.821	50.533
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	-	(1.098)	(120)
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Taxas condominiais e outras	<u>1.568</u>	<u>674</u>	<u>8.196</u>	<u>4.740</u>
Total	<u>17.885</u>	<u>5.240</u>	<u>95.841</u>	<u>56.075</u>
Circulante	4.450	5.240	26.921	56.075
Não circulante (i)	13.435	-	68.920	-

(i) Valores decorrentes da linearização e que serão realizados após 12 meses.

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 nas 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	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	397	55
61 a 90 dias	-	18	215	18
91 a 120 dias	4	-	322	19
121 a 180 dias	-	-	109	506
Há mais de 180 dias	<u>940</u>	<u>-</u>	<u>1.243</u>	<u>136</u>
	944	18	2.286	734
A vencer	<u>17.863</u>	<u>5.222</u>	<u>94.653</u>	<u>55.461</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Total de contas a receber	<u>18.807</u>	<u>5.240</u>	<u>96.939</u>	<u>56.195</u>
---------------------------	---------------	--------------	---------------	---------------

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e ControladasMovimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2015</u>
Saldo inicial	-	-	(120)	(104)
Constituição da provisão	(922)	-	(978)	(16)
Saldo final	<u>(922)</u>	<u>-</u>	<u>(1.098)</u>	<u>(120)</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Imposto de renda a recuperar	8.298	7.261	9.505	8.631
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	8.202	8.053	9.916	9.266
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	2.190	534	2.407	809
PIS e COFINS a recuperar	2.029	1.419	2.790	2.624
Outros	<u>98</u>	<u>277</u>	<u>119</u>	<u>1.024</u>
Total	<u>20.817</u>	<u>17.544</u>	<u>24.737</u>	<u>22.354</u>

Notas Explicativas**São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas****7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO**

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.2014	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2015
253 Participações Ltda.	89.977	15.597	32.000	74.380	99,999994	58.667	73.713	-	(38.000)	58.667	(20.000)	74.380
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	2	64	(2)	99,996875	(3)	1	-	-	(3)	-	(2)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	506.730	362.607	111.529	144.123	99,999998	19.455	132.718	-	-	19.455	(8.050)	144.123
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.615	19.062	5.872	4.553	60,000000	636	2.350	-	-	382	-	2.732
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.474	9.076	55.084	68.398	99,999996	17.478	59.920	-	-	17.478	(9.000)	68.398
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	123.298	12.615	109.983	110.683	99,999998	41.948	117.736	-	-	41.948	(49.000)	110.684
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	90.476	4.298	84.500	86.178	99,999998	4.788	32.705	53.153	-	4.788	(4.468)	86.178
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	69.364	36.530	34.134	32.833	99,999994	222	49.412	-	(16.800)	222	-	32.834
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	238.076	123.964	115.200	114.112	99,999998	1.093	110.101	8.918	(6.000)	1.093	-	114.112
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	47.757	32.245	11.220	15.511	99,999982	3.676	15.321	-	-	3.676	(3.486)	15.511
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	193.334	126.280	61.239	67.054	99,999997	5.003	65.676	270	-	5.003	(3.896)	67.053
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	391.894	184.862	248.766	207.031	99,999999	(20.361)	178.220	49.172	-	(20.361)	-	207.031
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4	1	(4)	99,600000	(1)	(3)	-	-	(1)	-	(4)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	79.840	53.300	26.253	26.539	99,999992	157	130	26.253	-	157	-	26.540
D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	-	99,600000	-	-	-	-	-	-	-
Total							838.000	137.766	(60.800)	132.504	(97.900)	949.570
Controladas em conjunto												
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	50.703	40.495	8.315	10.208	50,000000	967	4.764	-	-	484	(144)	5.104
Longford Participações e Empreendimentos S.A..	59.315	41.951	22.972	17.364	50,000000	(2.817)	5.181	4.910	-	(1.409)	-	8.682
Total							<u>847.945</u>	<u>142.676</u>	<u>(60.800)</u>	<u>131.579</u>	<u>(98.044)</u>	<u>963.356</u>

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão de a Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentam saldo de R\$13.786 em investimentos em 31 de dezembro de 2015 (R\$9.945 em 31 de dezembro de 2014).

Notas Explicativas**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	
	31.12.2015	31.12.2014	Ativo não circulante	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.075	684
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	9.168	6.802
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	7.431	8.897
253 Participações Ltda.	-	-	13.986	1.827
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	-	2.935
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	805	857
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	8.050	5.400	30.673	19.699
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	-	900	3.215	54.133
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	7.818	1.060
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	2.354	790
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	961	2.543
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	12.847	61.687
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	-	(1)	(1)
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	3	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	727	37.572
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.737	1.719
Total	<u>8.050</u>	<u>6.300</u>	<u>92.799</u>	<u>201.206</u>

No ativo não circulante da controladora R\$92.799 e do consolidado R\$1.554, referem-se substancialmente a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas e controladas em conjunto.

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2015, em 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 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$15.100 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

	Consolidado					
	31.12.2015			31.12.2014		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.685	456	2.141	1.575	1.137	2.712
Diretores estatutários	<u>4.536</u>	<u>1.985</u>	<u>6.521</u>	<u>3.982</u>	<u>4.064</u>	<u>8.046</u>
Total	<u>6.221</u>	<u>2.441</u>	<u>8.662</u>	<u>5.557</u>	<u>5.201</u>	<u>10.758</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Controladora				
	31.12.2015			31.12.2014
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.002	(15.284)	488.718
Instalações	10,00	156.923	(4.524)	152.399
Imobilizado em andamento		192	-	192
Total		<u>820.029</u>	<u>(19.808)</u>	<u>800.221</u>

Consolidado				
	31.12.2015			31.12.2014
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		815.198	-	815.198
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.411.008	(159.718)	1.251.290
Instalações e benfeitorias	10,00	509.147	(25.730)	483.417
Adiantamento para compra de imóveis		-	-	-
Imobilizado em andamento		58.030	-	58.030
Total		<u>2.793.383</u>	<u>(185.448)</u>	<u>2.607.935</u>

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Controladora					
	31.12.2014	Adições	Baixas (*)	Transferência	31.12.2015
Terrenos	19.586	-	(8.559)	147.885	158.912
Edificações	39.763	547.803	(17.057)	(66.507)	504.002
Instalações	24.825	1.022	(1.216)	132.292	156.923
Imobilizado em andamento	180.807	33.078	-	(213.693)	192
	264.981	581.903	(26.832)	(23)	820.029
Depreciação acumulada	(16.429)	(10.444)	7.065	-	(19.808)
Total	<u>248.552</u>	<u>571.459</u>	<u>(19.767)</u>	<u>(23)</u>	<u>800.221</u>

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

Consolidado					
	31.12.2014	Adições (a)	Baixas (c)	Transferências (b)	31.12.2015
Terrenos	647.011	7.769	(10.512)	170.930	815.198
Edificações	874.583	588.244	(17.293)	(34.526)	1.411.008
Instalações	249.906	9.045	(1.216)	251.413	509.148
Adiantamento para compra de imóveis	37.571	-	-	(37.571)	-
Imobilizado em andamento	311.003	103.240	-	(356.214)	58.029
	2.120.074	708.298	(29.021)	(5.968)	2.793.383
Depreciação acumulada	(151.867)	(40.646)	7.065	-	(185.448)
Saldo	<u>1.968.207</u>	<u>667.652</u>	<u>(21.956)</u>	<u>(5.968)</u>	<u>2.607.935</u>

Notas Explicativas

- (a) As principais adições no exercício foram Edifício Souza Cruz, Torre A EZ Towers e obras em centros de varejo de conveniência.
- (b) As principais transferências líquidas no exercício 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 do imobilizado “Móveis e utensílios” e “Máquinas e equipamentos”.
- (c) A principal baixa refere-se à 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 pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4.370.340 em setembro de 2015, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do “Appraisal Institute” dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a)	Moeda	Controladora		Saldos	
		Encargos - % a.a.	Vencimento final	31.12.2015	31.12.2014
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	-	10.815
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.888	27.683
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.944	25.951
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	13.487	14.760
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	23.446	25.465
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	19.377	20.977
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	23.615	25.494
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	65.253	70.379
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	27.341	29.394
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	9.267	9.972
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	10.375	12.493
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	06.11.26	45.547	47.001
Obra - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+ 9,80	30.09.24	56.123	56.679
Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+ 8,90	15.07.30	<u>526.541</u>	<u>-</u>
Total				<u>874.204</u>	<u>377.063</u>
Circulante				42.696	42.605
Não circulante				831.508	334.458

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

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a)	Moeda	Encargos - % a.a.	Vencimento final	Consolidado			
				Saldo contábil		Valor de mercado	
				31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aquisição - Edifício City Tower	R\$	IGP-M + 10,30	09.12.15	-	10.815	-	11.079
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.888	27.683	27.513	28.336
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	25.944	25.951	30.379	31.207
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	13.487	14.760	10.203	14.957
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	23.446	25.465	17.152	25.289
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	19.377	20.977	14.139	20.831
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	23.615	25.494	17.291	25.677
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	65.253	70.379	47.875	71.141
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Gualba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	27.341	29.394	19.889	29.834
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	9.267	9.972	6.697	10.046
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	10.375	12.493	8.642	12.438
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	06.11.26	45.547	47.001	27.299	46.497
Obras - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+9,80	05.09.24	56.123	56.679	37.558	56.679
Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+8,90	15.07.30	526.541	-	238.419	-
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	19.376	21.775	15.588	22.010
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	6.927	7.719	5.553	7.802
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	6.960	7.546	5.100	7.494
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	14.240	15.447	10.408	15.340
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	5.346	5.704	3.889	5.790
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	57.335	61.512	43.572	62.321
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	19.10.22	94.371	97.646	70.838	100.812
Aquisição - Edifício Sul América	R\$	TR + 9,70	04.06.25	85.649	89.761	54.903	88.913
Retrofit - Jardim Europa	R\$	TR+9,25	28.06.23	30.538	34.100	20.796	32.678
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	5.786	6.359	5.443	5.899
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	41.020	41.404	37.221	37.126
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	10.743	10.844	9.908	9.938
Desenvolvimento de centros comerciais	R\$	TR+9,80	05.09.24	37.940	38.269	25.390	38.269
Desenvolvimento de centros comerciais	R\$	TR+9,80	06.12.27	71.121	70.151	40.948	70.979
Aquisição - Edifício Ciatec II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	16.806	17.868	12.095	18.445
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	25.06.25	123.590	125.666	82.021	134.220
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	22.04.25	30.847	32.243	19.876	31.942
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,80	29.02.24	106.032	101.375	73.089	101.375
Retrofit - Candelaria 62	R\$	TR+9,35	25.03.24	34.674	14.070	22.903	13.547
Aquisição - Edifício Souza Cruz	R\$	TR+9,90	05.01.27	52.082	-	31.603	-
Total				<u>1.725.587</u>	<u>1.176.522</u>	<u>1.094.202</u>	<u>1.188.911</u>
Circulante				113.906	99.874	72.228	100.926
Não circulante				1.611.681	1.076.648	1.021.974	1.087.985

TR - Taxa Referencial.

IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado.

IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

(a) 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.

Os juros de empréstimos elegíveis à capitalização a propriedades para investimentos totalizaram R\$5.138 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e R\$40.146 em 31 de dezembro de 2014.

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

Em 31 de dezembro de 2015, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2016	-	34.627	-	98.515
2017	60.282	37.747	138.473	107.157
2018	65.684	41.176	150.737	116.652
2019	71.602	44.944	164.202	127.094
2020	74.828	45.812	174.860	134.483
2021	81.622	50.052	183.207	139.461
2022	76.663	43.077	196.917	150.538
2023	49.380	13.834	131.723	82.982
2024	50.245	11.682	111.869	65.702
2025	47.320	5.741	79.791	31.110
2026	51.037	5.766	66.864	13.924
2027	49.191	-	59.383	9.030
2028	53.569	-	53.569	-
2029	58.337	-	58.337	-
2030	<u>41.748</u>	<u>-</u>	<u>41.749</u>	<u>-</u>
	<u>831.508</u>	<u>334.458</u>	<u>1.611.681</u>	<u>1.076.648</u>

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Adições</u>	<u>Juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Pagamento</u> <u>de principal</u>	<u>Pagamento</u> <u>de juros e</u> <u>correção</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2015</u>
Empréstimos	377.063	517.988	86.251	(25.173)	(81.925)	874.204

Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Adições</u>	<u>Juros e</u> <u>atualização</u> <u>monetária</u>	<u>Pagamento</u> <u>de principal</u>	<u>Pagamento</u> <u>de juros e</u> <u>correção</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2015</u>
Empréstimos	1.176.522	591.895	188.672	(49.247)	(182.255)	1.725.587

Em 31 de dezembro de 2015, não há exigência de atendimento de Covenants para os empréstimos e financiamentos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

Os impostos e contribuições 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 dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	113	168	2.815	1.946
Imposto de Renda Pessoa Jurídica -				
IRPJ e CSLL - receita linear	<u>617</u>	<u>616</u>	<u>5.180</u>	<u>5.336</u>
Total	<u>730</u>	<u>784</u>	<u>7.995</u>	<u>7.282</u>

12. PROVISÃO PARA RISCOS 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, internos e externos 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. e Controladas

	Controladora	
	31.12.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (*)	8.366	7.808
Outros	214	388
Total	<u>13.655</u>	<u>13.271</u>
Depósitos judiciais	<u>(24)</u>	<u>(205)</u>
Total	<u><u>13.631</u></u>	<u><u>13.066</u></u>

	Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (*)	8.366	7.808
Outros	214	388
Total	<u>13.655</u>	<u>13.271</u>
Depósitos judiciais	<u>(90)</u>	<u>(455)</u>
Total	<u><u>13.565</u></u>	<u><u>12.816</u></u>

(*) 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Saldo inicial	13.271	14.438
Pagamentos e reversões	(174)	(1.789)
Atualização monetária	558	462
Constituições	-	160
Saldo final	<u>13.655</u>	<u>13.271</u>

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$10.560 (R\$6.018 em 31 de dezembro de 2014), ações cíveis no montante de R\$625 e ações trabalhistas no montante de R\$475, envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos 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 “Despesas gerais e administrativas”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o montante de R\$1.669 (R\$2.566 em 31 de dezembro de 2014) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de dezembro de 2015 e 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 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía em tesouraria 1.616.396 ações ordinárias nominativas (1.385.242 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2014), adquiridas a um custo médio de R\$34,03 por ação (R\$35,18 por ação em 31 de dezembro de 2014).

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**14.3. Destinação do resultado do exercício**

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício	163.116
Reserva legal - 5%	<u>(8.156)</u>
Base para cálculo dos dividendos	154.960
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>38.740</u>
JSCP distribuído (*)	(31.000)
Dividendos a distribuir	(11.308)
Retenção de lucros	(112.652)

(*) Houve incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre JSCP no valor de R\$3.568.

Em 31 de dezembro de 2015, foi constituída reserva de lucros em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. Referida retenção referente ao exercício de 2015 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 17 de fevereiro de 2016. A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, com base em orçamento de capital a ser aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 29 de abril de 2016.

14.4. Reserva de lucros - legal

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2015 é de R\$64.741 (R\$56.585 em 31 de 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 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

16. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Receita bruta de locação – bruta	41.048	23.150	318.918	285.109
Receita de vendas de imóveis (*)	110.783	-	180.608	38.028
Impostos	<u>(3.264)</u>	<u>(2.225)</u>	<u>(22.317)</u>	<u>(17.811)</u>
Total	<u>148.567</u>	<u>20.925</u>	<u>477.209</u>	<u>305.326</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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Despesas com pessoal	(21.840)	(23.606)	(26.074)	(27.154)
Serviços de terceiros	(1.482)	(1.719)	(3.238)	(2.826)
Despesas com depreciação e amortização	(10.932)	(2.004)	(40.486)	(25.301)
Custo dos imóveis vendidos	(19.774)	-	(47.166)	(10.833)
Despesas comerciais - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, condomínio entre outras relacionadas às áreas vagas	(6.505)	(47)	(23.429)	(11.837)
Despesas com ocupação	(1.016)	(998)	(1.105)	(1.084)
Despesas tributárias	(61)	(668)	(99)	(681)
Outras	<u>(353)</u>	<u>(803)</u>	<u>5.448</u>	<u>3.009</u>
Total	<u>(61.963)</u>	<u>(29.845)</u>	<u>(136.149)</u>	<u>(76.707)</u>

31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
------------	------------	------------	------------

Classificados como:

Custo das locações	(10.932)	(2.004)	(40.486)	(25.301)
Custo dos imóveis vendidos	(19.774)	-	(47.166)	(10.833)
Despesas gerais e administrativas	(25.850)	(27.899)	(32.542)	(33.632)
Despesas comerciais	(6.505)	(47)	(23.429)	(11.837)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	<u>1.098</u>	<u>105</u>	<u>7.474</u>	<u>4.896</u>
Total	<u>(61.963)</u>	<u>(29.845)</u>	<u>(136.149)</u>	<u>(76.707)</u>

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**18. RECEITAS FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Receita de juros:				
Aplicações financeiras	34.404	38.712	40.229	41.011
Contas a receber de clientes	56	63	432	215
Atualização de impostos a recuperar	763	841	885	980
Outras	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>-</u>
Total	<u>35.230</u>	<u>39.616</u>	<u>41.555</u>	<u>42.206</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(84.064)	(36.264)	(182.338)	(107.804)
Atualizações de provisão para riscos tributários	(557)	(462)	(557)	(462)
Outras despesas financeiras	<u>(2.072)</u>	<u>(410)</u>	<u>(5.246)</u>	<u>(3.097)</u>
Total	<u>(86.693)</u>	<u>(37.136)</u>	<u>(188.141)</u>	<u>(111.363)</u>

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**20.1. Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Despesas correntes:				
CSLL	(930)	-	(8.307)	(9.819)
IRPJ	<u>(2.674)</u>	<u>-</u>	<u>(22.022)</u>	<u>(26.637)</u>
	<u>(3.604)</u>	<u>-</u>	<u>(30.329)</u>	<u>(36.456)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	90	25	(367)
IRPJ	<u>-</u>	<u>252</u>	<u>131</u>	<u>(937)</u>
	<u>-</u>	<u>342</u>	<u>156</u>	<u>(1.304)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	166.720	120.511	193.549	159.047
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	<u>(56.685)</u>	<u>(40.974)</u>	<u>(65.807)</u>	<u>(54.076)</u>
Equivalência patrimonial	44.737	40.637	(3.492)	(3.062)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	10.540	6.460	13.277	8.602
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	32.016	21.544
Prejuízos compensados/revertidos	1.505	(5.781)	(8.928)	(11.156)
Outros	<u>(3.701)</u>	<u>-</u>	<u>2.761</u>	<u>388</u>
Total	<u><u>(3.604)</u></u>	<u><u>342</u></u>	<u><u>(30.173)</u></u>	<u><u>(37.760)</u></u>

20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2015 representam o montante de R\$8.248 (R\$31.375 em 31 de dezembro de 2014), composto por R\$6.429 (R\$9.679 em 31 de dezembro de 2014) de IRPJ e R\$2.315 (R\$21.696 em 31 de dezembro de 2014) 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 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>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	163.116	120.853
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.126</u>	<u>56.899</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	<u><u>2,906</u></u>	<u><u>2,124</u></u>

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**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	<u>163.116</u>	<u>120.853</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.126	56.899
Efeito das opções para empregados	<u>1.582</u>	<u>647</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.708</u>	<u>57.546</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>2,827</u>	<u>2,100</u>

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.

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 empréstimos e financiamentos, o caixa e equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	31.12.2015	31.12.2014
Empréstimos e recebíveis:		
Contas a receber	17.885	5.240
Caixa e equivalentes de caixa	140.505	184.186
Aplicações financeiras	<u>128.644</u>	<u>46.832</u>
Total	<u>287.034</u>	<u>236.258</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado-		
Empréstimos e financiamentos	<u>874.204</u>	<u>377.063</u>
Total	<u>874.204</u>	<u>377.063</u>
	Consolidado	
	31.12.2015	31.12.2014
Empréstimos e recebíveis:		
Contas a receber	95.841	56.075
Caixa e equivalentes de caixa	147.107	276.531
Aplicações financeiras	<u>134.113</u>	<u>46.832</u>
Total	<u>377.061</u>	<u>379.438</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	1.725.587	1.176.522
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>10.002</u>	<u>6.806</u>
Total	<u>1.735.589</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 (R\$).

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2015 e 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

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

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

- Períodos de recessão e aumento nos níveis de vacância dos empreendimentos ou aumentos nas taxas de juros que resultem na redução dos preços de locação ou no aumento da taxa de inadimplência dos inquilinos.
- Percepção negativa dos inquilinos quanto à segurança, conveniência ou capacidade de atração das áreas onde os empreendimentos estão localizados.
- Incapacidade de atrair e/ou manter inquilinos de qualidade.
- Inadimplência dos inquilinos e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por eles.
- Aumentos nos custos operacionais, incluindo a necessidade de aportes de capital, entre outros.
- Aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia.
- Mudanças regulatórias no setor de imóveis 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, por meio 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, por meio do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para crédito de liquidação duvidosa. 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 aplicações financeiras aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. 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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**22.12. 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 nº 10 calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das 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.

22.13. Análise de sensibilidade

Em 31 de dezembro 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, do 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>	<u>Cenário provável (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR - 1,75%	1.614.206	27.442	34.302	41.162
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M - 7,5%	27.888	3.974	4.968	5.961
Indexados ao CDI	Aumento do CDI - 14,3%	57.549	4.316	5.395	6.474
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA - 7,5%	<u>25.944</u>	<u>1.946</u>	<u>2.432</u>	<u>2.919</u>
		<u>1.725.587</u>	<u>37.678</u>	<u>47.097</u>	<u>56.516</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 os prazos são iguais àqueles previstos 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	29,17	6,27	30.09.2016
Programa 2015- 30.000	26,20	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	13,89	100.000 opções exercíveis em 10.03.2020 e 50.000 opções exercíveis em 22.12.2020

<u>Quantidade de opções (lote E)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2015 - 600.000	13,16	50% das opções exercíveis em 22.12.2020 e 50% das opções exercíveis em 22.12.2025

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

(*) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$4.159, registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (R\$3.604 em 31 de dezembro 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.

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

	31.12.2015		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	150.000	13,89	35.000	7,06
Opções concedidas	30.000	9,98	50.000	10,00
Opções concedidas	600.000	13,16	-	-
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	18.723	-	13.029	-
Opções canceladas	(4.926)	25,08	-	-
Opções canceladas	(5.000)	17,89	-	-
Opções canceladas	(30.000)	6,27	-	-
Quantidade final	<u>1.581.905</u>		<u>698.889</u>	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

24. SEGUROS

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

25. 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

	31.12.2015	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Compra de propriedades de investimento financiadas	517.985	518.149
Adiantamento para futuro aumento de capital social	118.206	118.206
Redução de capital em controlada a receber	2.290	2.290
Juros sobre o capital próprio	19.590	19.590
Dividendos a receber	11.308	11.308
Capitalização de juros	1.895	5.138

Conforme entendimento da Administração, os dividendos recebidos estão classificados no fluxo de caixa como atividade de investimentos e o pagamento de empréstimos juros e correção classificados como atividade de financiamento.

26. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2015 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRSs.

Outros assuntos

a) Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com a legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

b) Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 5 de março de 2015, sem ressalvas.

São Paulo, 4 de março de 2016
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Alexandre Cassini Decourt
Auditores Independentes Contador
CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 276957/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos ao exercício social findo em 31.12.2015, e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.