

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 - 01/01/2016 à 31/12/2016	10
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	11
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	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 - 01/01/2016 à 31/12/2016	23
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	24
DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
Notas Explicativas	29

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	61
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	65

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.520
Preferenciais	0
Total	1.520
#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	29/04/2016	Dividendo	31/05/2016	Ordinária		0,20118

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	2.220.859	2.171.011	1.555.555
1.01	Ativo Circulante	262.827	299.940	256.216
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	50.885	140.505	184.186
1.01.02	Aplicações Financeiras	181.507	128.644	46.832
1.01.03	Contas a Receber	30.435	30.791	25.198
1.01.03.01	Clientes	5.461	4.450	5.240
1.01.03.01.02	Contas a Receber	5.461	4.450	5.240
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	24.974	26.341	19.958
1.01.03.02.01	Outras Contas a Receber	1.849	5.524	2.414
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	23.125	20.817	17.544
1.02	Ativo Não Circulante	1.958.032	1.871.071	1.299.339
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	129.353	106.258	201.411
1.02.01.03	Contas a Receber	33.531	13.435	0
1.02.01.03.01	Clientes	29.137	13.435	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.394	0	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	95.782	92.799	201.206
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	95.782	92.799	201.206
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	40	24	205
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	40	24	205
1.02.02	Investimentos	1.827.472	1.763.577	1.096.497
1.02.02.01	Participações Societárias	1.015.515	963.356	847.945
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.015.515	963.356	847.945
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	811.957	800.221	248.552
1.02.03	Imobilizado	480	489	578
1.02.04	Intangível	727	747	853
1.02.04.01	Intangíveis	727	747	853

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	2.220.859	2.171.011	1.555.555
2.01	Passivo Circulante	96.403	65.670	65.496
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	62.129	42.696	42.605
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	62.129	42.696	42.605
2.01.05	Outras Obrigações	24.564	18.317	15.062
2.01.05.02	Outros	24.564	18.317	15.062
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	18.104	11.308	11.824
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	1.027	832	526
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	5.433	6.177	2.490
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	0	0	222
2.01.06	Provisões	9.710	4.657	7.829
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.710	4.657	7.829
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	9.710	4.657	7.829
2.02	Passivo Não Circulante	801.196	845.893	348.513
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	786.408	831.508	334.458
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	786.408	831.508	334.458
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	786.408	831.508	334.458
2.02.03	Tributos Diferidos	703	730	784
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	703	730	784
2.02.04	Provisões	14.085	13.655	13.271
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.085	13.655	13.271
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.085	13.655	13.271
2.03	Patrimônio Líquido	1.323.260	1.259.448	1.141.546
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-36.571	-42.258	-39.352
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.822	-64.938	-57.873
2.03.02.07	Plano de Ações	27.251	22.680	18.521
2.03.04	Reservas de Lucros	685.919	627.794	506.986

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.03.04.01	Reserva Legal	3.811	64.741	56.585
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	682.108	563.053	450.401

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	49.592	148.567	20.925
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-13.860	-30.706	-2.004
3.03	Resultado Bruto	35.732	117.861	18.921
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	108.929	100.322	99.110
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.193	-6.505	-47
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.807	-25.850	-27.899
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	117	1.098	105
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	142.812	131.579	126.951
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	144.661	218.183	118.031
3.06	Resultado Financeiro	-68.567	-51.463	2.480
3.06.01	Receitas Financeiras	31.398	35.230	39.616
3.06.02	Despesas Financeiras	-99.965	-86.693	-37.136
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	76.094	166.720	120.511
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	135	-3.604	342
3.08.01	Corrente	135	-3.604	0
3.08.02	Diferido	0	0	342
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.229	163.116	120.853
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	76.229	163.116	120.853
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,356	2,9063	2,124
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,334	2,8266	2,1001

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	76.229	163.116	120.853
4.03	Resultado Abrangente do Período	76.229	163.116	120.853

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-44.603	10.650	29.820
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33.821	38.019	37.319
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	76.229	163.116	120.853
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	13.860	10.932	2.004
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-142.812	-131.579	-126.951
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	-174	95
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	4.571	4.159	3.471
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	96.599	86.251	37.385
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	0	-91.008	0
6.01.01.10	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	590	558	462
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	922	0
6.01.01.12	Ganho em outras receitas(multas p/ quebra contrato)	0	-1.163	0
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-15.216	-7.599	0
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	0	3.604	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-78.424	-27.369	-7.499
6.01.02.01	Contas a Receber	-16.713	-13.567	989
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.308	-3.273	-5.766
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-719	-3.110	-776
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	5.053	-3.172	-2.531
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	195	-3.874	153
6.01.02.08	Contas á Pagar por compra de Imóveis	0	3.687	883
6.01.02.09	Pagamento de Provisão Riscos Tributários	-160	0	0
6.01.02.10	Depositos Judiciais	-16	-181	1.709
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	0	-222	0
6.01.02.12	Impostos Diferido	-27	-54	-436
6.01.02.13	Provisão para Contingencias e passivos tributários	0	0	-1.724
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-3.603	0
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-744	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-62.985	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.456	101.865	-55.058
6.02.01	Partes Relacionadas	1.037	-2.777	-187.540
6.02.02	Aplicações Financeiras	-37.647	-74.213	99.887
6.02.03	Adições nos Investimentos	0	0	-19.822
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imóveis destinados a Venda	0	110.783	0
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	52.584	58.510	37.789
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-25.567	-44.421	-115.520
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	126.957	78.453	130.148
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-92.908	-24.470	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-69.473	-156.196	-85.435
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-59.281	-25.173	-66.023
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-377	-10.388	-33.820
6.03.03	Venda de Ações Próprias	1.493	4.114	5.037
6.03.04	Juros Sobre Capital Próprio Pagos	0	-31.000	-19.000
6.03.05	Adiantamento de Clientes	0	0	222
6.03.06	Dividendos pagos	-11.308	-11.824	-28.851
6.03.07	Captacao de emprestimos	0	0	57.000
6.03.08	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	0	-81.925	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-89.620	-43.681	-110.673
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	140.505	184.186	294.859
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	50.885	140.505	184.186

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(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	Saldo Inicial	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Inicial Ajustado	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.687	0	-18.104	0	-12.417
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.571	0	0	0	4.571
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-377	0	0	0	-377
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.493	0	0	0	1.493
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.104	0	-18.104
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	54.314	21.915	0	76.229
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.229	0	76.229
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	54.314	-54.314	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	54.314	-54.314	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.811	-3.811	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.811	-3.811	0	0
5.07	Saldo Final	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260

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	3.323	0	0	0	3.323
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
5.05	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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	53.636	151.831	23.150
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	53.636	41.048	23.150
7.01.02	Outras Receitas	0	110.783	0
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	0	110.783	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-21.078	-44.423	-7.902
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-13.860	-10.932	-2.004
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.218	-13.717	-5.898
7.02.04	Outros	0	-19.774	0
7.02.04.01	Custo dos imoveis vendidos	0	-19.774	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	32.558	107.408	15.248
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.558	107.408	15.248
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	174.327	167.907	166.672
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	142.812	131.579	126.951
7.06.02	Receitas Financeiras	31.398	35.230	39.616
7.06.03	Outros	117	1.098	105
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	206.885	275.315	181.920
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	206.885	275.315	181.920
7.08.01	Pessoal	26.342	21.840	23.606
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	20.273	21.864
7.08.01.04	Outros	0	1.567	1.742
7.08.01.04.01	Participação no resultado	0	1.567	1.742
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.715	6.296	325
7.08.02.01	Federais	7.715	6.296	325
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	96.599	84.063	36.265
7.08.03.01	Juros	96.599	84.063	36.265
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	58.125	120.808	90.029
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.125	120.808	90.029
7.08.05	Outros	18.104	42.308	31.695

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	18.104	42.308	30.824
7.08.05.02	Outros	0	0	871

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1	Ativo Total	3.056.224	3.058.115	2.429.894
1.01	Ativo Circulante	327.642	350.713	440.392
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	57.089	147.107	276.531
1.01.02	Aplicações Financeiras	203.105	134.113	46.832
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	203.105	134.113	46.832
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	203.105	134.113	46.832
1.01.03	Contas a Receber	67.448	69.493	117.029
1.01.03.01	Clientes	19.473	27.796	56.805
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	972	875	730
1.01.03.01.02	Contas a Receber	18.501	26.921	56.075
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	47.975	41.697	60.224
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	27.844	24.737	22.354
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	12.636	1.351	26.500
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.495	15.609	11.370
1.02	Ativo Não Circulante	2.728.582	2.707.402	1.989.502
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	133.260	70.564	3.724
1.02.01.03	Contas a Receber	108.169	68.920	0
1.02.01.03.01	Clientes	108.169	68.920	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	14.455	1.554	3.269
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	14.455	1.554	3.269
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	10.636	90	455
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	124	90	455
1.02.01.09.07	Despesas antecipadas e outros créditos	10.512	0	0
1.02.02	Investimentos	2.582.626	2.621.932	1.978.362
1.02.02.01	Participações Societárias	11.981	13.997	10.155
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	11.981	13.997	10.155
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.570.645	2.607.935	1.968.207
1.02.03	Imobilizado	8.755	10.973	3.531

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.755	10.973	3.531
1.02.04	Intangível	3.941	3.933	3.885

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2	Passivo Total	3.056.224	3.058.115	2.429.894
2.01	Passivo Circulante	191.343	163.508	186.001
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.612	9.319	10.074
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.612	9.319	10.074
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.512	6.282	7.395
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	3.100	3.037	2.679
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	142.855	113.906	99.874
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	142.855	113.906	99.874
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	142.855	113.906	99.874
2.01.05	Outras Obrigações	28.237	34.841	67.022
2.01.05.02	Outros	28.237	34.841	67.022
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	18.104	11.308	11.824
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.565	8.295	11.925
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.366	5.236	36.467
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	3.202	10.002	6.806
2.01.06	Provisões	10.639	5.442	9.031
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.639	5.442	9.031
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.639	5.442	9.031
2.02	Passivo Não Circulante	1.538.458	1.633.331	1.097.201
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.516.012	1.611.681	1.076.648
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.516.012	1.611.681	1.076.648
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.516.012	1.611.681	1.076.648
2.02.03	Tributos Diferidos	8.361	7.995	7.282
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.361	7.995	7.282
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.361	7.995	7.282
2.02.04	Provisões	14.085	13.655	13.271
2.02.04.02	Outras Provisões	14.085	13.655	13.271
2.02.04.02.04	Contingencia	14.085	13.655	13.271

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2016	Penúltimo Exercício 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 31/12/2014
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.326.423	1.261.276	1.146.692
2.03.01	Capital Social Realizado	673.912	673.912	673.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	673.912	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-36.571	-42.258	-39.352
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.822	-64.938	-57.873
2.03.02.07	Plano de Ações	27.251	22.680	18.521
2.03.04	Reservas de Lucros	685.919	627.794	506.986
2.03.04.01	Reserva Legal	68.552	64.741	56.585
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	617.367	563.053	450.401
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	3.163	1.828	5.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	450.238	477.209	305.326
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-91.614	-87.652	-36.134
3.03	Resultado Bruto	358.624	389.557	269.192
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-60.017	-49.422	-40.988
3.04.01	Despesas com Vendas	-25.008	-23.429	-11.837
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.465	-32.542	-33.632
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.564	7.474	4.896
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.108	-925	-415
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	298.607	340.135	228.204
3.06	Resultado Financeiro	-165.283	-146.586	-69.157
3.06.01	Receitas Financeiras	38.499	41.555	42.206
3.06.02	Despesas Financeiras	-203.782	-188.141	-111.363
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	133.324	193.549	159.047
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-56.458	-30.173	-37.760
3.08.01	Corrente	-56.216	-30.329	-36.456
3.08.02	Diferido	-242	156	-1.304
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.866	163.376	121.287
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	76.866	163.376	121.287
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	76.229	163.116	120.853
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	637	260	434
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,356	2,9063	2,124
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,334	2,8266	2,1001

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	76.866	163.376	121.287
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	76.866	163.376	121.287
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	76.229	163.116	120.853
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	637	260	434

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	29.353	180.070	230.103
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	252.104	272.650	239.921
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	76.866	163.376	121.287
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	3	978	0
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	43.701	40.486	25.301
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	-110.706	-132.767	0
6.01.01.05	Provisão para Riscos Tributários	0	-174	103
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	4.571	4.159	3.604
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	198.811	188.672	116.823
6.01.01.08	Ganho Alienação de Bens Destinados à Venda	-1.430	0	-28.219
6.01.01.09	Ganho em outras receitas(multa p/ quebra de contrato)	0	-7.643	0
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Soccoal Diferidos	-242	0	0
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	590	558	339
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	1.335	-3.318	268
6.01.01.13	Resultado de Equivalência	2.108	925	415
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	56.216	30.329	0
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-19.719	-12.931	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-222.751	-92.580	-9.818
6.01.02.01	Contas a Receber	-30.832	-40.688	-5.504
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-97	-145	-118
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.107	-2.383	-9.117
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-2.398	-4.239	-3.138
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	144	25.149	0
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	5.197	-3.589	-2.232
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	0	0	2.670
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	63	-3.926	135
6.01.02.09	Provisão para riscos	-160	0	0
6.01.02.10	Provisão para Contingências e Passivos Tributários	0	0	-1.724

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-3.112	0	1.565
6.01.02.12	Impostos Diferidos	608	713	1.891
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	-1.500	-434	4.053
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-34	-365	1.701
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-3.870	-31.231	0
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-127.667	0	0
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-55.986	-31.442	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-130.422	-102.638	-212.156
6.02.02	Adições nos Investimentos	0	0	1.520
6.02.03	Receb. Obitido Realiz. Imóveis Destinados à Venda	0	147.194	38.028
6.02.04	Aplicações Financeiras	-49.273	-74.350	99.887
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-68.156	-169.555	-344.610
6.02.07	Partes Relacionadas	-12.993	-5.927	-6.981
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	11.051	-206.856	-85.285
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-139.725	-49.247	-239.336
6.03.02	Captção de Empréstimos	1.861	73.744	197.422
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-377	-10.388	-33.820
6.03.04	Adiantamento de Clientes	0	0	33.263
6.03.05	Dividendos Pagos	-11.308	-11.824	-28.851
6.03.06	Venda de Ações Próprias	1.493	4.114	5.037
6.03.07	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	0	-182.255	0
6.03.08	Juros sobre Capital Próprio Pagos	0	-31.000	-19.000
6.03.09	Recebimento pela venda de propriedades p investimento	159.107	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-90.018	-129.424	-67.338
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	147.107	276.531	343.869
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	57.089	147.107	276.531

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(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	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.687	0	-18.104	0	-12.417	698	-11.719
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.571	0	0	0	4.571	0	4.571
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	1.493	0	0	0	1.493	0	1.493
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-377	0	0	0	-377	0	-377
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.104	0	-18.104	0	-18.104
5.04.09	Aquisição de participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	698	698
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	54.314	21.915	0	76.229	637	76.866
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.229	0	76.229	637	76.866
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	54.314	-54.314	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de lucros	0	0	54.314	-54.314	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.811	-3.811	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.811	-3.811	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423

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	3.323	0	0	0	3.323	0	3.323
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
5.04.09	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 Iniciais	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 Iniciais Ajustados	473.912	-14.173	616.957	0	0	1.076.696	4.444	1.081.140
5.04	Transações de Capital com os Sócios	200.000	-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 Finais	673.912	-39.352	506.986	0	0	1.141.546	5.146	1.146.692

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.01	Receitas	468.512	499.526	323.137
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	307.877	318.918	285.109
7.01.02	Outras Receitas	160.635	180.608	38.028
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	160.635	180.608	38.028
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-121.632	-139.770	-71.578
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-43.701	-40.486	-25.301
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.018	-52.118	-35.444
7.02.04	Outros	-47.913	-47.166	-10.833
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-47.913	-47.166	-10.833
7.03	Valor Adicionado Bruto	346.880	359.756	251.559
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	346.880	359.756	251.559
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.955	48.104	46.253
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.108	-925	-415
7.06.02	Receitas Financeiras	38.499	41.555	42.206
7.06.03	Outros	4.564	7.474	4.462
7.06.03.01	Acionistas não Controladores	0	0	-434
7.06.03.02	Outras Receitas	4.564	7.474	4.896
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	387.835	407.860	297.812
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	387.835	407.860	297.812
7.08.01	Pessoal	31.787	26.074	27.154
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	0	24.588
7.08.01.04	Outros	0	0	2.566
7.08.01.04.01	Participação no Resultado	0	0	2.566
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	80.371	39.635	38.441
7.08.02.01	Federais	80.371	39.635	38.441
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	199.448	179.035	107.804
7.08.03.01	Juros	198.811	178.775	107.804
7.08.03.03	Outras	637	260	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015	Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	637	260	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	58.125	120.808	90.029
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	58.125	120.808	90.029
7.08.05	Outros	18.104	42.308	34.384
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	18.104	42.308	30.824
7.08.05.02	Outros	0	0	3.560

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

A gestão ativa do portfólio, alavancada pela plataforma comercial da São Carlos, tem se provado um diferencial na locação dos empreendimentos da Companhia. Em 2016, realizamos a locação de 82 mil m² com destaque para a ocupação de 100% dos empreendimentos EZ Towers – Torre A (47,0 mil m² de ABL), Morumbi Park (22,2 mil m² de ABL) e SPOP X (3,3 mil m² de ABL). Dessa forma, reduzimos significativamente as taxas de vacância física e financeira encerrando o ano com taxas de 11,0% (13,2% em 2015) e 8,4% (13,3% em 2015), respectivamente.

Outro destaque em 2016 foi a venda do Edifício Top Center (Jul/16) por R\$ 152,6 milhões. A taxa interna de retorno real desta transação foi de 59% a.a. – líquida de impostos – contribuindo para a geração de valor aos nossos acionistas.

O portfólio de imóveis da São Carlos encerrou o ano avaliado em R\$ 4,3 bilhões, apresentando crescimento anual de 2% na mesma base de ativos. Esta valorização reflete o perfil defensivo e resiliente do portfólio e o sucesso da estratégia da Companhia em investir em imóveis com elevado potencial de apreciação. Assim, a São Carlos encerrou 2016 com um portfólio composto por 84 imóveis, totalizando 429,6 mil m² de ABL, sendo 27 imóveis corporativos e 57 centros de varejo de conveniência.

O portfólio de centros de varejo de conveniência teve grande avanço em 2016. Encerramos o ano com 32 centros em operação, sendo 25 centros inaugurados e 7 centros em fase pré-operacional, que totalizam aproximadamente 66 mil m² de ABL, além de um *landbank* de 25 projetos para desenvolvimento.

A receita bruta com locações cresceu 4,7% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 291,3 milhões em 2016. A receita bruta total com locações alcançou R\$ 306,3 milhões no ano, uma redução de 4,0% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactada pela ausência da receita dos imóveis vendidos, Edifício Top Center (Jul/16) e CD Barueri (Mai/15) e do retrofit do Morumbi Park (Dez/15).

A rentabilidade operacional se manteve elevada em 2016 com margem EBITDA de 80,0% e margem FFO de 15,2%. O EBITDA e FFO totalizaram R\$ 232,1 milhões e R\$ 44,2 milhões, respectivamente, em 2016. O nosso foco permanece no controle de custos e na contínua busca por eficiência operacional na gestão dos condomínios visando a manutenção de nossa elevada rentabilidade.

A São Carlos encerrou o ano mantendo seu perfil de dívida conservador e de longo prazo. No final de 2016, 94% da dívida estava indexada à TR, com taxa média anual de juros equivalente a 87% do CDI e prazo médio de vencimento de 9,4 anos. O saldo de caixa atingiu R\$ 260,2 milhões ao final do ano.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil, a partir de 2017. Os próximos anos apresentarão ótimas oportunidades de crescimento para a Companhia e contínua geração de valor para os nossos acionistas.

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 2016

(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 22 de fevereiro de 2017.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

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 - IFRS") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

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 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, provisão para créditos de liquidação duvidosa, fair value das opções de ações, entre outras. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

2.3. Propriedades para investimento

Propriedades destinadas a aluguel e/ou valorização de capital 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 para 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 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.

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

2.9. 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 2016 e de 2015.

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 2016 e de 2015:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

- Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

"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 e aplicações financeiras

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. O critério para provisão para créditos de liquidação duvidosa está descrito na nota explicativa nº 5.

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 reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data em que são originados ou na data de negociação em que a Companhia ou suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento, deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis, e, posteriormente, registrados pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos.

O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos, 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 2016 e de 2015, 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 2016 e de 2015, 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.

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.

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

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.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

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 2016 e de 2015, 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. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

2.30. Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, foram adotadas nas demonstrações financeiras. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas, aplicáveis à Companhia, não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício:

Pronunciamento	Descrição
Alterações à IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Investimento: Aplicando a Exceção de Consolidação
Alterações à IFRS 11	Contabilizações de Aquisições de Participações em Operações Conjuntas
Alterações à IAS 1	Iniciativa de Divulgação
Alterações à IAS 16 e IAS 38	Esclarecimento sobre os Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização
Alterações à IAS 16 e IAS 41	Agricultura: Plantas Portadoras
Melhorias Anuais	Ciclo de IFRSs 2012–2014

- b) Normas e interpretações novas e revisadas ainda não adotadas

Pronunciamento	Descrição
IFRS 9	Instrumentos Financeiros (b)
IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes (b)
IFRS 16	Arrendamentos (c)
IFRS 19	Provisões (b)
Alterações à IFRS 2	Classificação e Mensuração de Transações de Pagamentos Baseados em Ações
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture" (d)
Alterações à IAS 7	Iniciativa de Divulgação (d)
Alterações à IAS 12	Reconhecimento de Impostos Diferidos Ativos para Perdas a Realizar (a)
IFRIC 22	Transações com Adiantamentos em Moedas Estrangeiras (b)
Melhorias Anuais	Ciclo de IFRSs 2014–2016 (a) (b)
Alterações à IAS 40	Transferência de Propriedades de Investimentos (b)

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida.

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

(c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, com adoção antecipada permitida.

(d) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após uma data a ser determinada.

A Administração da Companhia está em fase de avaliação do potencial impacto destas normas nas demonstrações financeiras.

2.31. Critérios de consolidação

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a 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.

2.32. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando a capacidade de continuidade das atividades operacionais da Companhia, uma vez que demonstrou nos últimos anos equilíbrio de seu capital circulante líquido e margem bruta positiva. Além disso, a Companhia possui expectativa de geração de caixa para liquidar seus passivos para os próximos exercícios.

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 aplicações financeiras como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Caixa	6	5	20	15
Bancos	270	1.803	4.347	3.027
Aplicações financeiras (*):				
Operações compromissadas	50.609	138.697	52.118	143.257
Caderneta de poupança e outros	-	-	604	808
	<u>50.885</u>	<u>140.505</u>	<u>57.089</u>	<u>147.107</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 e Itaú Unibanco S.A., 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>181.507</u>	<u>128.644</u>	<u>203.105</u>	<u>134.113</u>

Referem-se a letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A. e Banco Bradesco, 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Contas a receber	32.443	16.317	114.700	87.821
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.101)	(1.098)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	1.430	-
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Taxas condominiais e outras	<u>2.155</u>	<u>1.568</u>	<u>10.719</u>	<u>8.196</u>
Total	<u>34.598</u>	<u>17.885</u>	<u>126.670</u>	<u>95.841</u>
Circulante	5.461	4.450	18.501	26.921
Não circulante (i)	29.137	13.435	108.169	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 e não renegociados.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	349	397
61 a 90 dias	-	-	306	215
91 a 120 dias	-	4	243	322
121 a 180 dias	-	-	184	109
Há mais de 180 dias	<u>922</u>	<u>940</u>	<u>1.779</u>	<u>1.243</u>
	922	944	2.861	2.286
A vencer	5.461	4.428	16.741	25.733
A faturar	<u>29.137</u>	<u>13.435</u>	<u>108.169</u>	<u>68.920</u>
Total de contas a receber	<u>35.520</u>	<u>18.807</u>	<u>127.771</u>	<u>96.939</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saldo inicial	(922)	-	(1.098)	(120)
Constituição da provisão	-	(922)	(3)	(978)
Saldo final	<u>(922)</u>	<u>(922)</u>	<u>(1.101)</u>	<u>(1.098)</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Imposto de renda a recuperar	9.563	8.298	12.471	9.505
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	11.155	8.202	12.077	9.916
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	160	2.190	287	2.407
PIS e COFINS a recuperar	2.149	2.029	2.892	2.790
Outros	98	98	117	119
Total	<u>23.125</u>	<u>20.817</u>	<u>27.844</u>	<u>24.737</u>

Notas Explicativas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio líquido	Partic. %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.2014	Movimentação		Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2015
								Aumento de capital	Redução de capital			
253 Participações Ltda.	89.977	15.597	32.000	74.380	99,99	58.667	73.713	-	(38.000)	58.667	(20.000)	74.380
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	2	64	(2)	99,99	(3)	1	-	-	(3)	-	(2)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	506.730	362.607	111.529	144.123	99,99	19.455	132.718	-	-	19.455	(8.050)	144.123
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.615	19.062	5.872	4.553	60,00	636	2.350	-	-	382	-	2.732
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.474	9.076	55.084	68.398	99,99	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	99,99	41.948	117.736	-	-	41.948	(49.000)	110.684
SC Rio CEGenerali Empreendimentos e Participações Ltda.	90.476	4.298	84.500	86.178	99,99	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	99,99	222	49.412	-	(16.800)	222	-	32.834
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	238.076	123.964	115.200	114.112	99,99	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	99,99	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	99,99	5.003	65.676	270	-	5.003	(3.896)	67.053
Best Center Empreendimentos e Participações Ltda.	391.894	184.862	248.766	207.031	99,99	(20.361)	178.220	49.172	-	(20.361)	-	207.031
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4	1	(4)	99,60	(1)	(3)	-	-	(1)	-	(4)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	79.840	53.300	26.253	26.539	99,99	157	130	26.253	-	157	-	26.540
D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	-	-	-	-	-	-
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 Ltda.	50.703	40.495	8.315	10.208	50,00	967	4.764	-	-	484	(144)	5.104
Longford Empreendimentos e Participações Ltda.	59.315	41.951	22.972	17.364	50,00	(2.817)	5.181	4.910	-	(1.409)	-	8.682
							9.945	4.910	-	(925)	(144)	13.786
Total							847.945	142.676	(60.800)	131.579	(98.044)	963.356

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.15	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2016
								Aumento de capital	Redução de capital	Outros			
253 Participações Ltda.	96.791	13.368	32.000	83.423	99,99	22.043	74.380	-	-	-	22.043	(13.000)	83.423
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	2	66	(1)	99,99	(1)	(2)	2	-	-	(1)	-	(1)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	509.151	342.431	97.841	166.720	99,99	70.121	144.123	36.312	(50.000)	-	80.521	(44.236)	166.720
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	24.210	16.547	7.663	7.663	60,00	1.578	2.732	1.075	-	-	947	(155)	4.599
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.048	8.962	57.620	67.086	99,99	17.652	68.398	2.536	-	-	17.652	(21.500)	67.086
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	118.990	3.304	109.983	115.686	99,99	34.002	110.684	-	-	-	34.002	(29.000)	115.686
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	89.151	618	87.300	88.533	99,99	3.243	86.178	2.800	-	-	3.243	(3.688)	88.533
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	72.767	37.842	35.869	34.925	99,99	356	32.834	1.735	-	-	356	-	34.925
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	238.027	116.246	123.200	121.781	99,99	(331)	114.112	8.000	-	-	(331)	-	121.781
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	46.843	32.236	11.604	14.607	99,99	4.388	15.511	384	-	-	4.388	(5.676)	14.607
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	193.504	125.242	61.239	68.261	99,99	3.608	67.053	-	-	-	3.608	(2.400)	68.261
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	414.922	204.844	273.766	210.079	99,99	(22.216)	207.031	25.000	-	264	(22.216)	-	210.079
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	4	(2)	99,60	(1)	(4)	3	-	-	(1)	-	(2)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	81.848	53.800	27.053	28.049	99,99	709	26.540	800	-	-	709	-	28.049
D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	-	99,60	-	-	1	(1)	-	-	-	-
Total							949.570	78.648	(50.001)	264	144.920	(119.655)	1.003.746

Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	42.388	31.552	8.833	10.390	50,00	446	5.104	259	-	-	223	(168)	5.418
Longford Participações e Empreendimentos S.A..	57.544	44.842	22.972	17.364	50,00	(4.662)	8.682	-	-	-	(2.331)	-	6.351
							13.786	259	-	-	(2.108)	(168)	11.769
Total							963.356	78.907	(50.001)	264	142.812	(119.823)	1.015.515

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

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\$11.769 em investimentos em 31 de dezembro de 2016 (R\$13.786 em 31 de dezembro de 2015).

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:

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	<u>Controladora</u>	
	<u>Saldos</u>	
	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	155	1.075
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	6.274	6.315
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	8.070	10.284
253 Participações Ltda.	11.359	13.986
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	12.067	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	2.461	805
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	3.370	30.673
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	56	3.215
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	578	7.818
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	2.488	2.354
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	2.842	961
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	40.851	12.847
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	(1)
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2	3
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	700	727
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	4.509	1.737
Total	<u>95.782</u>	<u>92.799</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$95.782 (R\$92.799 em 31 de dezembro de 2015) e do consolidado circulante de R\$14.455 (R\$2.354 em 31 de dezembro de 2015), referem-se 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 2016, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2016 em até R\$19.303, dos quais R\$4.909 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$14.394 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	<u>Consolidado</u>					
	<u>31.12.2016</u>			<u>31.12.2015</u>		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.819	1.875	3.694	1.685	456	2.141
Diretores estatutários	4.529	5.313	9.842	4.536	1.985	6.521
Total	<u>6.348</u>	<u>7.188</u>	<u>13.536</u>	<u>6.221</u>	<u>2.441</u>	<u>8.662</u>

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

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

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

		Controladora			
		31.12.2016			31.12.2015
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.086	(25.544)	478.542	488.718
Instalações	10,00	174.683	(7.712)	166.971	152.399
Adiantamento para construção		7.281	-	7.281	-
Imobilizado em andamento		251	-	251	192
Total		<u>845.213</u>	<u>(33.256)</u>	<u>811.957</u>	<u>800.221</u>

		Consolidado			
		31.12.2016			31.12.2015
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		777.148	-	777.148	815.198
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.410.970	(175.088)	1.235.882	1.251.290
Instalações e benfeitorias	10,00	552.728	(35.830)	516.898	483.417
Adiantamento para construção		10.256	-	10.256	-
Imobilizado em andamento		30.461	-	30.461	58.030
Total		<u>2.781.563</u>	<u>(210.918)</u>	<u>2.570.645</u>	<u>2.607.935</u>

As movimentações estão demonstradas a seguir:

		Controladora			
	31.12.2014	Adições	(*)Baixas	Transferências	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
	<u>264.981</u>	<u>581.903</u>	<u>(26.832)</u>	<u>(23)</u>	<u>820.029</u>
Depreciação	(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 São Carlos Empreendimentos celebrou, em 18 de maio de 2015, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis ("CCV"), através do qual vendeu o Centro de Distribuição Barueri (CD Barueri), pelo valor de R\$110,8 milhões.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora			
	31.12.2015	Adições	Transferência	31.12.2016
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.002	84	-	504.086
Instalações	156.923	17.752	7	174.682
Adiantamento para construção	-	7.281	-	7.281
Imobilizado em andamento	192	67	(7)	252
	820.029	25.184	-	845.213
Depreciação acumulada	(19.808)	(13.448)	-	(33.256)
Total	800.221	11.736	-	811.957

	Consolidado				
	31.12.2014	Adições (i)	Baixas (iii)	Transferências (ii)	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	249.905	9.045	(1.216)	251.413	509.147
Adiantamento para construção	37.571	-	-	(37.571)	-
Imobilizado em andamento	311.004	103.240	-	(356.214)	58.030
	<u>2.120.074</u>	<u>708.298</u>	<u>(29.021)</u>	<u>(5.968)</u>	<u>2.793.383</u>
Depreciação	<u>(151.867)</u>	<u>(40.646)</u>	<u>7.065</u>	<u>-</u>	<u>(185.448)</u>
Saldo	1.968.207	667.652	(21.956)	(5.968)	2.607.935

- (i) As principais adições foram Edifício Souza Cruz, Torre A EZ Towers e obras em centros de varejo de conveniência.
- (ii) As principais transferências foram as finalizações de obras em centros de varejo de conveniência, *retrofit* do Edifício Jardim Europa e Torre A EZ Towers, principalmente para as rubricas do imobilizado "Móveis e utensílios" e "Máquinas e equipamentos".
- (iii) A principal baixa refere-se à venda do Centro de Distribuição Barueri.

	Consolidado				
	31.12.2015	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.12.2016
Terrenos	815.198	-	(23.298)	(14.752)	777.148
Edificações	1.411.008	434	(31.203)	30.731	1.410.970
Instalações	509.148	20.113	(8.684)	32.151	552.728
Adiantamento para construção	-	10.256	-	-	10.256
Imobilizado em andamento	58.029	36.998	-	(64.566)	30.461
	2.793.383	67.801	(63.185)	(16.436)	2.781.563
Depreciação acumulada	(185.448)	(42.151)	16.681	-	(210.918)
Saldo	2.607.935	25.650	(46.504)	(16.436)	2.570.645

- (i) Obras que estão em andamento nos empreendimentos SPOP X, Morumbi Park (Ex. Sul América), Candelaria e alguns centros comerciais e adiantamento para melhorias no empreendimento EZ Towers.
- (ii) Em 31 de março de 2016, através de instrumento particular de compra e venda de bens imóveis, a Companhia vendeu um terreno localizado na Avenida Washington Luiz - SP, pelo valor de R\$5.700, da seguinte forma: i) R\$500 recebidos à vista, ii) 20 parcelas de R\$110, sem juros e, iii) parcela de R\$3.000 pagos em até 15 dias, da entrega das documentações, do imóvel. O ganho dessa operação foi de R\$1.472.

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

Em 1º de julho de 2016, a Companhia através de sua subsidiária Top Center, celebrou a venda do Edifício Top Center Offices ("Top Center") pelo valor de R\$152,6 milhões, com o recebimento integral do valor da transação efetivada no ato da venda.

- (iii) Transferências dos empreendimentos Candelária, Urca, Passeio, Centro Empresarial Botafogo, Strips (Atibaia, Américo Brasiliense, Itapeva, Tupã, Boituva, Itapetininga, Bauru) e salas comerciais Jaguariúna para o grupo de ativo destinados à venda.

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\$4.339.936 em setembro de 2016, 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			
		Encargos - % a.a.	Vencimento final	Saldo	
				31.12.2016	31.12.2015
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.695	27.888
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	24.310	25.944
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	12.112	13.487
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	21.219	23.446
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	17.580	19.377
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	21.529	23.615
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	59.421	65.253
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	25.096	27.341
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	8.484	9.267
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	8.132	10.375
Aquisição - Edifício Cidade Nova	R\$	TR+ 9,70	06.11.26	43.940	45.547
Obra - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+ 9,80	30.09.24	50.336	56.123
Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+ 8,90	15.07.30	528.683	526.541
Total				<u>848.537</u>	<u>874.204</u>
Circulante				62.129	42.696
Não circulante				786.408	831.508

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Descrição do imóvel (objeto da garantia) (a)	Moeda	Consolidado			
		Encargos - % a.a.	Vencimento final	Saldos	
				31.12.2016	31.12.2015
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	CDI + 1,80	24.11.22	27.695	27.888
Aquisição - Edifício SPOP II e X	R\$	IGP-M + 10,40	05.12.21	24.310	25.944
Aquisição - Borges Lagoa	R\$	TR + 10,00	11.04.22	12.112	13.487
Aquisição - Edifício BST	R\$	TR + 9,70	16.08.22	21.219	23.446
Aquisição - Edifício Pasteur 110	R\$	TR + 9,70	05.09.22	17.580	19.377
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,90	14.11.22	21.529	23.615
Aquisição - Edifício Eldorado	R\$	TR + 9,95	23.11.22	59.421	65.253
Aquisição - Edifício Centro Empresarial Guaíba	R\$	TR + 10,00	27.02.23	25.096	27.341
Aquisição - Edifício Visconde de Ouro Preto	R\$	TR + 9,90	27.02.23	8.484	9.267
Aquisição - Edifício Arcos da Lapa	R\$	TR + 9,70	11.12.19	8.132	10.375
Aquisição - Edifício CA Cidade Nova	R\$	TR + 9,70	06.11.26	43.940	45.547
Obras - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+9,80	05.09.24	50.336	56.123
Aquisição - Edifício Torre A EZ Towers	R\$	TR+8,90	15.07.30	528.681	526.541
Aquisição - Edifício C.A. Rio Negro	R\$	TR + 10,00	22.11.20	16.577	19.376
Aquisição - Edifício Itaim Center	R\$	TR + 10,00	21.12.20	6.163	6.927
Aquisição - Edifício Mykonos	R\$	TR + 9,70	03.08.22	6.299	6.960
Aquisição - Edifício Corporate Plaza	R\$	TR + 9,70	28.08.22	12.880	14.240
Aquisição - Edifício Antonio Carlos	R\$	TR + 10,00	27.02.23	4.938	5.346
Aquisição - Edifício BFC	R\$	TR + 10,00	05.03.22	52.623	57.335
Aquisição - Edifício Centro Adm. Santo Amaro - CASA	R\$	TR + 10,25	19.10.22	91.219	94.371
Aquisição - Edifício Sul América	R\$	TR + 9,70	04.06.25	81.842	85.649
Retrofit - Jardim Europa	R\$	TR+9,25	28.06.23	26.929	30.538
Debêntures Série 286	R\$	IPCA+6,10	28.08.20	4.859	5.786
Debêntures Série 287	R\$	IPCA+6,50	28.08.24	38.796	41.020
Debêntures Série 288	R\$	IPCA+6,30	28.08.24	10.161	10.743
Desenvolvimento de centros comerciais	R\$	TR+9,80	05.09.24	34.036	37.940
Desenvolvimento de centros comerciais	R\$	TR+9,80	06.12.27	70.637	71.121
Aquisição - Edifício Ciatec II	R\$	TR + 10,20	18.09.23	15.611	16.806
Aquisição - Edifício CEA	R\$	TR+10,45	25.06.25	120.916	123.590
Aquisição - Edifício CE Urca	R\$	TR+9,70	22.04.25	29.276	30.847
Retrofit - Cidade Nova	R\$	TR+9,80	29.02.24	101.548	106.032
Retrofit - Candelaria 62	R\$	TR+9,35	25.03.24	32.788	34.674
Aquisição - Edifício Souza Cruz	R\$	TR+9,90	05.01.27	52.234	52.082
Total				<u>1.658.867</u>	<u>1.725.587</u>
Circulante				142.855	113.906
Não circulante				1.516.012	1.611.681

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.

Em 31 de dezembro de 2016, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

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

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2017	-	60.282	-	138.473
2018	67.651	65.684	156.262	150.737
2019	73.701	71.602	170.160	164.202
2020	77.072	74.828	181.256	174.860
2021	84.024	81.622	189.844	183.207
2022	78.613	76.663	178.778	196.917
2023	50.239	49.380	159.646	131.723
2024	51.225	50.245	115.116	111.869
2025	48.578	47.320	82.424	79.791
2026	52.396	51.037	69.000	66.864
2027	50.539	49.191	61.156	59.383
2028	55.037	53.569	55.037	53.569
2029	59.936	58.337	59.936	58.337
2030	<u>37.397</u>	<u>41.748</u>	<u>37.397</u>	<u>41.749</u>
	<u>786.408</u>	<u>831.508</u>	<u>1.516.012</u>	<u>1.611.681</u>

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Captação</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

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Captação</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>31.12.2016</u>
Empréstimos	874.204	-	96.599	(59.281)	(62.985)	848.537

Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Captação</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

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Captação</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>31.12.2016</u>
Empréstimos	1.725.587	1.861	198.811	(139.725)	(127.667)	1.658.867

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	86	113	2.940	2.815
Imposto de Renda Pessoa Jurídica -				
IRPJ e CSLL - receita linear	617	617	5.421	5.180
Total	<u>703</u>	<u>730</u>	<u>8.361</u>	<u>7.995</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.

	Controladora	
	31.12.2016	31.12.2015
Provisões tributárias	5.075	5.075
PIS e COFINS (*)	8.955	8.366
Outros	55	214
Total	<u>14.085</u>	<u>13.655</u>
Depósitos judiciais	(40)	(24)
Total	<u>14.045</u>	<u>13.631</u>

	Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015
Provisões tributárias	5.075	5.075
PIS e COFINS (*)	8.955	8.366
Outros	55	214
Total	<u>14.085</u>	<u>13.655</u>
Depósitos judiciais	(124)	(90)
Total	<u>13.961</u>	<u>13.565</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	
	31.12.2016	31.12.2015
Saldo inicial	13.655	13.271
Baixas	(160)	(174)
Atualização monetária	590	558
Saldo final	<u>14.085</u>	<u>13.655</u>

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$6.837 (R\$10.560 em 31 de dezembro de 2015), ações cíveis no montante de R\$1.688 (R\$625 em 31 de dezembro de 2015) e ações trabalhistas no montante de R\$100 (R\$475 em 31 de dezembro de 2015), 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 2016, o montante de R\$2.124 (R\$1.669 em 31 de dezembro de 2015) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, 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 2016, a Companhia possuía em tesouraria 1.520.586 ações ordinárias nominativas (1.616.396 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2015), adquiridas a um custo médio de R\$33,92 por ação (R\$34,03 por ação em 31 de dezembro de 2015).

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício	76.229
Reserva legal - 5%	<u>3.811</u>
Base para cálculo dos dividendos	72.418
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>18.104</u>
Retenção de lucros	<u>54.314</u>

Em 31 de dezembro de 2016, 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 2016 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 22 de fevereiro de 2017. 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 28 de abril de 2017.

Em 31 de dezembro de 2016, o montante em reserva de lucros superou o capital social da Companhia. Na Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 28 de abril de 2017, será proposto a integralização do limite superado. Caso não seja aprovado, a Administração destinará o saldo remanescente na mesma data.

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 2016 é de R\$68.552 (R\$64.741 em 31 de dezembro de 2015).

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 2016, 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.

16. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Receita bruta de locação	53.636	41.048	307.877	318.918
Receita de vendas de imóveis	-	110.783	160.635	180.608
Impostos	<u>(4.044)</u>	<u>(3.264)</u>	<u>(18.274)</u>	<u>(22.317)</u>
Total	<u>49.592</u>	<u>148.567</u>	<u>450.238</u>	<u>477.209</u>

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Despesas com pessoal	(26.342)	(21.840)	(31.787)	(26.074)
Serviços de terceiros	(1.444)	(1.482)	(2.908)	(3.238)
Despesas com depreciação e amortização	(13.860)	(10.932)	(43.701)	(40.486)
Custo dos imóveis vendidos	-	(19.774)	(47.913)	(47.166)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(4.193)	(6.505)	(25.008)	(23.429)
Despesas com ocupação	(1.051)	(1.016)	(1.133)	(1.105)
Despesas tributárias	(56)	(61)	(91)	(99)
Outras	(797)	(353)	3.018	5.448
Total	<u>(47.743)</u>	<u>(61.963)</u>	<u>(149.523)</u>	<u>(136.149)</u>
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(13.860)	(10.932)	(43.701)	(40.486)
Custo dos imóveis vendidos	-	(19.774)	(47.913)	(47.166)
Despesas gerais e administrativas	(29.807)	(25.850)	(37.465)	(32.542)
Despesas comerciais	(4.193)	(6.505)	(25.008)	(23.429)
Outras receitas operacionais, líquidas	117	1.098	4.564	7.474
Total	<u>(47.743)</u>	<u>(61.963)</u>	<u>(149.523)</u>	<u>(136.149)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Receita de juros sobre:				
Aplicações financeiras	30.054	34.404	36.637	40.229
Contas a receber de clientes	2	56	296	432
Atualização de impostos a recuperar	1.348	763	1.569	885
Outras	(6)	7	(3)	9
Total	<u>31.398</u>	<u>35.230</u>	<u>38.499</u>	<u>41.555</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(96.599)	(84.064)	(198.811)	(182.338)
Atualizações de provisão para riscos tributários	(590)	(557)	(590)	(557)
Outras despesas financeiras	(2.776)	(2.072)	(4.381)	(5.246)
Total	<u>(99.965)</u>	<u>(86.693)</u>	<u>(203.782)</u>	<u>(188.141)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Despesas correntes:				
CSLL	(21)	(930)	(15.161)	(8.307)
IRPJ	156	(2.674)	(41.055)	(22.022)
	<u>135</u>	<u>(3.604)</u>	<u>(56.216)</u>	<u>(30.329)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	(85)	25
IRPJ	-	-	(157)	131
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(242)</u>	<u>156</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	76.094	166.720	133.324	193.549
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(25.872)	(56.685)	(45.330)	(65.807)
Equivalência patrimonial	48.556	44.737	(717)	(315)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	10.540	3.536	13.277
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	18.011	32.016
Prejuízos compensados / não utilizados	(22.549)	(2.196)	(31.958)	(9.345)
Total	<u>135</u>	<u>(3.604)</u>	<u>(56.458)</u>	<u>(30.173)</u>

20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2016 representam o montante de R\$25.388 (R\$8.248 em 31 de dezembro de 2015), composto por R\$18.668 (R\$6.429 em 31 de dezembro de 2015) de IRPJ e R\$6.720 (R\$2.315 em 31 de dezembro de 2015) de CSLL, representados 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:

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	76.229	163.116
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.208</u>	<u>56.126</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>1,356</u>	<u>2,906</u>

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>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>76.229</u>	<u>163.116</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.208	56.126
Efeito das opções para empregados	<u>953</u>	<u>1.582</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.161</u>	<u>57.708</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>1,334</u>	<u>2,827</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 dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	31.12.2016	31.12.2015
Empréstimos e recebíveis:		
Contas a receber	34.598	17.885
Caixa e equivalentes de caixa	50.885	140.505
Aplicações financeiras	181.507	128.644
Total	266.990	287.034
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	848.537	874.204
Total	848.537	874.204

	Consolidado		Valor justo	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Empréstimos e recebíveis:				
Contas a receber	126.670	95.841	126.670	95.841
Caixa e equivalentes de caixa	57.089	147.107	57.089	147.107
Aplicações financeiras	203.105	134.113	203.105	134.113
Total	386.864	377.061	386.864	377.061
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	1.658.867	1.725.587	1.365.050	1.094.202
Contas a pagar por compra de imóveis	3.202	10.002	3.202	10.002
Total	1.662.069	1.735.589	1.368.252	1.104.204

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 2016 e de 2015, 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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**22.7. Gestão de risco de mercado**

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

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

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

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

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

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

22.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, 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 de 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.

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.

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

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 2016, 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	1.553.046	27.955	34.944	41.932
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	24.310	1.215	1.519	1.823
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	27.695	3.808	4.760	5.712
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	53.816	2.798	3.498	4.198
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	203.105	7.192	8.990	10.788
		<u>1.455.762</u>	<u>28.584</u>	<u>35.731</u>	<u>42.877</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

Em 17 de fevereiro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2016. O Programa 2016 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e prazos são iguais àquelas previstas no Programa 2015.

A aquisição do direito ao exercício da opção dos Programas 2016 e de 2015 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 2015: 144.324	30,94	10.03.2020
Programa 2016: 99.138	18,82	01.03.2021

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

<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 2015: 30.000	26,97	9,05	30.09.2017
Programa 2016: 30.000	15,84	5,23	30.09.2018

<u>Quantidade de opções (lote D)</u>	<u>Valor justo da opção na data de emissão</u>	<u>Exercível em</u>
Programa 2015 -150.000	13,89	100.000 opções exercíveis em 10.03.2020 e 50.000 opções exercíveis em 22.12.2020
Programa 2016 - 50.000 (a ser outorgado)	9,50	5 anos após a outorga

<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 13,16	50% das opções exercíveis em 22.12.2020 e 50% das opções exercíveis em 22.12.2025

(*) A quantidade de opções poderá ser exercida entre os dias 1º e 31 de março e os dias 1º e 30 de setembro de cada ano, pelo período de 30 meses a contar da data de outorga do plano de opções. A despesa com os planos de opções no período findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$4.571, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$4.159 em 31 de dezembro de 2015).

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 2016 e de 2015 é como segue:

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.581.905		698.889	-
Opções concedidas	79.158	1,11	117.803	2,83
Opções concedidas	99.138	18,82	144.324	30,94
Opções concedidas	30.000	4,30	150.000	13,89
Opções concedidas	5.280	-	30.000	9,98
Opções concedidas	-	-	600.000	13,16
Opções canceladas	-	-	(15.000)	12,63
Opções exercidas	(79.158)	1,11	(117.803)	2,83
Opções exercidas	(27.832)	44,27	-	-
Opções exercidas	(5.000)	4,30	-	-
Opções canceladas	(5.000)	44,27	(410)	-
Opções canceladas	(5.000)	25,08	(4.695)	44,27
Opções concedidas	-	-	18.723	-
Opções canceladas	(20.000)	6,27	(4.926)	25,08
Opções canceladas	-	-	(5.000)	17,89
Opções canceladas	-	-	(30.000)	6,27
Quantidade final	<u>1.653.491</u>		<u>1.581.905</u>	

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. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo consolidado de R\$12.636(R\$1.351 em 31 de dezembro de 2015) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de um propriedades localizadas no Estado de São Paulo (terrenos e salas comerciais).

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

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

b) Transações que não envolveram caixa

	2016		2015	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados a venda	-	11.376	-	-
Compra de propriedades de investimento financiadas	-	-	517.985	518.149
Adiantamento para futuro aumento de capital social	73.065	-	118.206	118.206
Redução de capital em controlada a receber	269	-	2.290	2.290
Dividendos a receber	22.450	-	11.308	11.308
Juros sobre capital próprio	-	-	19.590	19.590
Capitalização de juros	-	-	1.895	5.138

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

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 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis.

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 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – "IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Reconhecimento de receitas

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.20 e nº 2.21, a Companhia reconhece a receita de venda de imóveis no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear durante o período de vigência do contrato de arrendamento. Dessa forma, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento.

Os principais procedimentos de auditoria estão voltados para o entendimento das atividades de controle-chave realizadas pela Administração sobre a determinação do valor do contrato e do momento de reconhecimento da receita e a realização de testes, com base em amostragem, dos contratos de venda e de locação firmados para a validação da integridade, exatidão, classificação e ocorrência das receitas incorridas. Também avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

b) Redução do valor recuperável das propriedades para investimentos

Conforme nota explicativa nº 2.3, a Companhia possui propriedades para investimento mantidas para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, que não excede o seu valor líquido realizável.

Em razão do ambiente econômico desfavorável e do aumento da oferta de estoques de unidades imobiliárias comerciais, entendemos que existe um risco significativo sobre a existência de perda por redução do valor recuperável ("impairment") de tais propriedades para investimentos.

Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve grau elevado de julgamento da Administração, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, avaliamos o desenho dos controles estabelecidos pela Administração para assegurar a integridade e exatidão dos dados referentes aos contratos de arrendamento operacional utilizados nos fluxos de caixa futuros, realizamos testes, com base em amostragem, dos contratos de locação utilizados nos fluxos de caixa futuros e desafiamos a razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela Administração para a elaboração da avaliação do valor recuperável das propriedades para investimento.

c) Cumprimento de cláusulas restritivas ("covenants") previstas nos empréstimos e financiamentos

Conforme divulgado na nota explicativa nº10, determinados contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas de vencimento antecipado pelo não cumprimento de índices financeiros e operacionais. O assunto envolve a utilização de premissas e alto julgamento da Administração para o cálculo desses índices.

Os principais procedimentos de auditoria aplicados foram a identificação dos controles estabelecidos pela Administração com relação à elaboração e à revisão dos cálculos para confirmar o atendimento aos índices contratuais. Adicionalmente, analisamos os contratos de empréstimos e financiamentos, bem como suas cláusulas contratuais e se os índices financeiros e operacionais foram atendidos. Também avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia.

Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos nenhuma forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato.

Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e com o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos o julgamento profissional e mantemos o ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma

perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 8 de março de 2017

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 2016.

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 31.12.2016, 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.