

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 - 01/01/2017 à 31/12/2017	10
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	11
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	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 - 01/01/2017 à 31/12/2017	23
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	24
DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	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	63
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	66
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	67

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2017
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.282
Preferenciais	0
Total	1.282
#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 e Extraordinária	28/04/2017	Dividendo	31/05/2017	Ordinária		0,32027
Reunião do Conselho de Administração	31/10/2017	Juros sobre Capital Próprio	30/11/2017	Ordinária		0,08139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	2.294.663	2.220.859	2.171.011
1.01	Ativo Circulante	387.981	262.827	299.940
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56.483	50.885	140.505
1.01.02	Aplicações Financeiras	234.259	181.507	128.644
1.01.03	Contas a Receber	97.239	30.435	30.791
1.01.03.01	Clientes	80.365	3.306	4.450
1.01.03.01.02	Contas a Receber	80.365	3.306	4.450
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	16.874	27.129	26.341
1.01.03.02.01	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.515	4.004	5.524
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	13.359	23.125	20.817
1.02	Ativo Não Circulante	1.906.682	1.958.032	1.871.071
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	128.330	129.353	106.258
1.02.01.03	Contas a Receber	42.194	33.531	13.435
1.02.01.03.01	Clientes	38.491	29.137	13.435
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	3.703	4.394	0
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	86.096	95.782	92.799
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	86.096	95.782	92.799
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	40	40	24
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	40	40	24
1.02.02	Investimentos	1.777.077	1.827.472	1.763.577
1.02.02.01	Participações Societárias	977.057	1.015.515	963.356
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	977.057	1.015.515	963.356
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	800.020	811.957	800.221
1.02.03	Imobilizado	554	480	489
1.02.04	Intangível	721	727	747
1.02.04.01	Intangíveis	721	727	747

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	2.294.663	2.220.859	2.171.011
2.01	Passivo Circulante	103.608	96.403	65.670
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	66.114	62.129	42.696
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	66.114	62.129	42.696
2.01.05	Outras Obrigações	23.265	24.564	18.317
2.01.05.02	Outros	23.265	24.564	18.317
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	17.180	18.104	11.308
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	3.289	1.027	832
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.796	5.433	6.177
2.01.06	Provisões	14.229	9.710	4.657
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.229	9.710	4.657
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	14.229	9.710	4.657
2.02	Passivo Não Circulante	788.394	801.196	845.893
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	773.201	786.408	831.508
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	773.201	786.408	831.508
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	773.201	786.408	831.508
2.02.03	Tributos Diferidos	685	703	730
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	685	703	730
2.02.04	Provisões	14.508	14.085	13.655
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.508	14.085	13.655
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.508	14.085	13.655
2.03	Patrimônio Líquido	1.402.661	1.323.260	1.259.448
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-30.396	-36.571	-42.258
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.165	-63.822	-64.938
2.03.02.07	Plano de Ações	32.769	27.251	22.680
2.03.04	Reservas de Lucros	359.145	685.919	627.794
2.03.04.01	Reserva Legal	74.513	68.552	64.741

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	284.632	617.367	563.053

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	237.403	49.592	148.567
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-88.508	-13.860	-30.706
3.03	Resultado Bruto	148.895	35.732	117.861
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	37.455	108.929	100.322
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.631	-4.193	-6.505
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.230	-29.807	-25.850
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	7	117	1.098
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.309	142.812	131.579
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	186.350	144.661	218.183
3.06	Resultado Financeiro	-60.467	-68.567	-51.463
3.06.01	Receitas Financeiras	21.480	31.398	35.230
3.06.02	Despesas Financeiras	-81.947	-99.965	-86.693
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	125.883	76.094	166.720
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.657	135	-3.604
3.08.01	Corrente	-6.657	135	-3.604
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	119.226	76.229	163.116
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	119.226	76.229	163.116
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,118	1,356	2,9063
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,067	1,334	2,8266

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	119.226	76.229	163.116
4.03	Resultado Abrangente do Período	119.226	76.229	163.116

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-130.396	-44.603	10.650
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.794	33.821	38.019
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	119.226	76.229	163.116
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	14.011	13.860	10.932
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-80.309	-142.812	-131.579
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	0	-174
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	5.518	4.571	4.159
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	76.761	96.599	86.251
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	-103.163	0	-91.008
6.01.01.10	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	423	590	558
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	0	922
6.01.01.12	Ganho em outras receitas(multas p/ quebra contrato)	0	0	-1.163
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-8.330	-15.216	-7.599
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	6.657	0	3.604
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-161.190	-78.424	-27.369
6.01.02.01	Contas a Receber	-86.413	-16.713	-13.567
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	9.766	-2.308	-3.273
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.180	-719	-3.110
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	4.519	5.053	-3.172
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	-354	195	-3.874
6.01.02.08	Contas á Pagar por compra de Imóveis	0	0	3.687
6.01.02.09	Pagamento de Provisão Riscos Tributários	0	-160	0
6.01.02.10	Depositos Judiciais	0	-16	-181
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	0	0	-222
6.01.02.12	Impostos Diferido	-18	-27	-54
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-374	0	-3.603
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-19.817	-744	0
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-69.679	-62.985	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	185.732	24.456	101.865
6.02.01	Partes Relacionadas	77.264	1.037	-2.777
6.02.02	Aplicações Financeiras	-44.422	-37.647	-74.213
6.02.04	Recebimento Obtido Realização Imoveis destinados a Venda	0	0	110.783
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	15.528	52.584	58.510
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-2.142	-25.567	-44.421
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	121.873	126.957	78.453
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-84.753	-92.908	-24.470
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	102.384	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-49.738	-69.473	-156.196
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-76.294	-59.281	-25.173
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-5.368	-377	-10.388
6.03.03	Venda de Ações Próprias	13.830	1.493	4.114
6.03.04	Juros Sobre Capital Próprio Pagos	-23.802	0	-31.000
6.03.06	Dividendos pagos	-18.104	-11.308	-11.824
6.03.07	Captacao de emprestimos	60.000	0	0
6.03.08	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	0	0	-81.925
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.598	-89.620	-43.681
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.885	140.505	184.186
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56.483	50.885	140.505

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	-36.571	685.919	0	0	1.323.260
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260
5.04	Transações de Capital com os Sócios	400.000	6.175	-400.000	-46.000	0	-39.825
5.04.01	Aumentos de Capital	400.000	0	-400.000	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.368	0	0	0	-5.368
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.830	0	0	0	13.830
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-46.000	0	-46.000
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.805	0	0	0	-7.805
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	5.518	0	0	0	5.518
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	67.265	51.961	0	119.226
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	119.226	0	119.226
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	67.265	-67.265	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	67.265	-67.265	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.961	-5.961	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.961	-5.961	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661

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	Saldos Iniciais	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	Saldos Iniciais Ajustados	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	2.054	0	0	0	2.054
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.104	0	-18.104
5.04.08	Perda na subscrição de ações	0	-561	0	0	0	-561
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	Saldos Finais	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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	242.401	53.636	151.831
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	242.401	53.636	41.048
7.01.02	Outras Receitas	0	0	110.783
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	0	0	110.783
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-84.674	-7.218	-44.423
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	-10.932
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.177	-7.218	-13.717
7.02.04	Outros	-74.497	0	-19.774
7.02.04.01	Custo dos imoveis vendidos	-74.497	0	-19.774
7.03	Valor Adicionado Bruto	157.727	46.418	107.408
7.04	Retenções	-14.011	-13.860	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.011	-13.860	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	143.716	32.558	107.408
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	101.796	174.327	167.907
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	80.309	142.812	131.579
7.06.02	Receitas Financeiras	21.480	31.398	35.230
7.06.03	Outros	7	117	1.098
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	245.512	206.885	275.315
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	245.512	206.885	275.315
7.08.01	Pessoal	32.607	26.342	21.840
7.08.01.01	Remuneração Direta	0	0	20.273
7.08.01.04	Outros	0	0	1.567
7.08.01.04.01	Participação no resultado	0	0	1.567
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.192	7.715	6.296
7.08.02.01	Federais	15.192	7.715	6.296
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	78.487	96.599	84.063
7.08.03.01	Juros	78.487	96.599	84.063
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	73.226	58.125	120.808

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	73.226	58.125	120.808
7.08.05	Outros	46.000	18.104	42.308
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	46.000	18.104	42.308

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1	Ativo Total	2.985.242	3.056.224	3.058.115
1.01	Ativo Circulante	498.691	327.642	350.713
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	62.027	57.089	147.107
1.01.02	Aplicações Financeiras	288.350	203.105	134.113
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	288.350	203.105	134.113
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	288.350	203.105	134.113
1.01.03	Contas a Receber	148.314	67.448	69.493
1.01.03.01	Clientes	101.786	11.535	27.796
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.118	972	875
1.01.03.01.02	Contas a Receber	100.668	10.563	26.921
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	46.528	55.913	41.697
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	17.575	27.844	24.737
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	13.250	12.636	1.351
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	15.703	15.433	15.609
1.02	Ativo Não Circulante	2.486.551	2.728.582	2.707.402
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	120.271	133.260	70.564
1.02.01.03	Contas a Receber	109.230	108.169	68.920
1.02.01.03.01	Clientes	109.230	108.169	68.920
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.406	14.455	1.554
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	1.406	14.455	1.554
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.635	10.636	90
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	142	124	90
1.02.01.09.07	Despesas antecipadas e outros créditos	9.493	10.512	0
1.02.02	Investimentos	2.339.726	2.582.626	2.621.932
1.02.02.01	Participações Societárias	23.749	11.981	13.997
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	23.749	11.981	13.997
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.315.977	2.570.645	2.607.935
1.02.03	Imobilizado	10.893	8.755	10.973

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.893	8.755	10.973
1.02.04	Intangível	15.661	3.941	3.933

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2	Passivo Total	2.985.242	3.056.224	3.058.115
2.01	Passivo Circulante	201.551	191.343	163.508
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.151	9.612	9.319
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.151	9.612	9.319
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.572	6.512	6.282
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	4.579	3.100	3.037
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	142.729	142.855	113.906
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	142.729	142.855	113.906
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	142.729	142.855	113.906
2.01.05	Outras Obrigações	34.078	28.237	34.841
2.01.05.02	Outros	34.078	28.237	34.841
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	17.180	18.104	11.308
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.693	5.565	8.295
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	7.803	1.366	5.236
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	3.402	3.202	10.002
2.01.06	Provisões	15.593	10.639	5.442
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.593	10.639	5.442
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	15.593	10.639	5.442
2.02	Passivo Não Circulante	1.377.603	1.538.458	1.633.331
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.355.272	1.516.012	1.611.681
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.355.272	1.516.012	1.611.681
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.355.272	1.516.012	1.611.681
2.02.03	Tributos Diferidos	7.823	8.361	7.995
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.823	8.361	7.995
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	7.823	8.361	7.995
2.02.04	Provisões	14.508	14.085	13.655
2.02.04.02	Outras Provisões	14.508	14.085	13.655
2.02.04.02.04	Contingencia	14.508	14.085	13.655

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2017	Penúltimo Exercício 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 31/12/2015
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.406.088	1.326.423	1.261.276
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	673.912	673.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	673.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-30.396	-36.571	-42.258
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.165	-63.822	-64.938
2.03.02.07	Plano de Ações	32.769	27.251	22.680
2.03.04	Reservas de Lucros	359.145	685.919	627.794
2.03.04.01	Reserva Legal	74.513	68.552	64.741
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	284.632	617.367	563.053
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	3.427	3.163	1.828

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	552.424	450.238	477.209
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-180.546	-91.614	-87.652
3.03	Resultado Bruto	371.878	358.624	389.557
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-72.977	-60.017	-49.422
3.04.01	Despesas com Vendas	-30.223	-25.008	-23.429
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.998	-37.465	-32.542
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.542	4.564	7.474
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.298	-2.108	-925
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	298.901	298.607	340.135
3.06	Resultado Financeiro	-138.898	-165.283	-146.586
3.06.01	Receitas Financeiras	24.984	38.499	41.555
3.06.02	Despesas Financeiras	-163.882	-203.782	-188.141
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.003	133.324	193.549
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-39.886	-56.458	-30.173
3.08.01	Corrente	-39.751	-56.216	-30.329
3.08.02	Diferido	-135	-242	156
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.117	76.866	163.376
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	120.117	76.866	163.376
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.226	76.229	163.116
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	891	637	260
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,118	1,356	2,9063
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,067	1,334	2,8266

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	120.117	76.866	163.376
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	120.117	76.866	163.376
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	119.226	76.229	163.116
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	891	637	260

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.452	29.353	180.070
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	276.460	252.104	272.650
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	120.117	76.866	163.376
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	370	3	978
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	42.221	43.701	40.486
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	-80.863	-110.706	-132.767
6.01.01.05	Provisão para Riscos Tributários	0	0	-174
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	5.518	4.571	4.159
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	155.491	198.811	188.672
6.01.01.08	Ganho Alienação de Bens Destinados à Venda	0	-1.430	0
6.01.01.09	Ganho em outras receitas(multa p/ quebra de contrato)	0	0	-7.643
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Socoal Diferidos	-135	-242	0
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	423	590	558
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	264	1.335	-3.318
6.01.01.13	Resultado de Equivalência	3.298	2.108	925
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	39.751	56.216	30.329
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-9.995	-19.719	-12.931
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-259.008	-222.751	-92.580
6.01.02.01	Contas a Receber	-91.536	-30.832	-40.688
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-146	-97	-145
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	10.269	-3.107	-2.383
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	749	-2.398	-4.239
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	-614	144	25.149
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	4.954	5.197	-3.589
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-1.136	63	-3.926
6.01.02.09	Provisão para riscos	0	-160	0
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-17.052	-3.112	0
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-403	608	713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	200	-1.500	-434
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-18	-34	-365
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	6.437	-3.870	-31.231
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-135.022	-127.667	0
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-35.690	-55.986	-31.442
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	85.911	28.685	-102.638
6.02.01	Dividendos Recebidos de Terceiros	1.459	0	0
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	102.384	159.107	0
6.02.03	Receb. Obtido Realiz. Imóveis Destinados à Venda	117.346	0	147.194
6.02.04	Aplicações Financeiras	-75.250	-49.273	-74.350
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-58.011	-68.156	-169.555
6.02.07	Partes Relacionadas	-2.017	-12.993	-5.927
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-98.425	-148.056	-206.856
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-164.981	-139.725	-49.247
6.03.02	Captação de Empréstimos	100.000	1.861	73.744
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-5.368	-377	-10.388
6.03.05	Dividendos Pagos	-18.104	-11.308	-11.824
6.03.06	Venda de Ações Próprias	13.830	1.493	4.114
6.03.07	Pagamento de Empréstimos Juros e Correção	0	0	-182.255
6.03.08	Juros sobre Capital Próprio Pagos	-23.802	0	-31.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.938	-90.018	-129.424
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	57.089	147.107	276.531
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	62.027	57.089	147.107

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	400.000	6.175	-400.000	-46.000	0	-39.825	-627	-40.452
5.04.01	Aumentos de Capital	400.000	0	-400.000	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.368	0	0	0	-5.368	0	-5.368
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.830	0	0	0	13.830	0	13.830
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-46.000	0	-46.000	0	-46.000
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.805	0	0	0	-7.805	0	-7.805
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	5.518	0	0	0	5.518	0	5.518
5.04.11	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-627	-627
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	67.265	51.961	0	119.226	891	120.117
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	119.226	0	119.226	891	120.117
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	67.265	-67.265	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	67.265	-67.265	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.961	-5.961	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.961	-5.961	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088

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	2.054	0	0	0	1.493	0	2.054
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
5.04.08	Perda na subscrição de ações	0	-561	0	0	0	0	0	-561
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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.01	Receitas	569.311	468.512	499.526
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	275.626	307.877	318.918
7.01.02	Outras Receitas	293.685	160.635	180.608
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	293.685	160.635	180.608
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-175.283	-77.931	-139.770
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	-40.486
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-36.958	-30.018	-52.118
7.02.04	Outros	-138.325	-47.913	-47.166
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-138.325	-47.913	-47.166
7.03	Valor Adicionado Bruto	394.028	390.581	359.756
7.04	Retenções	-42.221	-43.701	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-42.221	-43.701	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	351.807	346.880	359.756
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.228	40.955	48.104
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.298	-2.108	-925
7.06.02	Receitas Financeiras	24.984	38.499	41.555
7.06.03	Outros	5.542	4.564	7.474
7.06.03.02	Outras Receitas	5.542	4.564	7.474
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	379.035	387.835	407.860
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	379.035	387.835	407.860
7.08.01	Pessoal	38.158	31.787	26.074
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	61.407	80.371	39.635
7.08.02.01	Federais	61.407	80.371	39.635
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	160.244	199.448	179.035
7.08.03.01	Juros	159.353	198.811	178.775
7.08.03.03	Outras	891	637	260
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	891	637	260
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	73.226	58.125	120.808

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Penúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016	Antepenúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	73.226	58.125	120.808
7.08.05	Outros	46.000	18.104	42.308
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	46.000	18.104	42.308

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao quarto trimestre e ano de 2017. O ano de 2017 foi marcado pelas vendas de imóveis consolidados, que totalizaram R\$ 417,6 milhões, e pelo combate à vacância nos nossos imóveis, que permaneceram com uma ocupação significativamente acima das médias de mercado.

A São Carlos entrega retornos superiores aos nossos acionistas através da gestão ativa do portfólio. A companhia adquire imóveis com alto potencial de valorização, gerencia esses imóveis visando o aumento da receita e vende imóveis consolidados. Vendas acima do valor de avaliação significam crescimento do NAV (*net asset value*) e, consequentemente, criação de valor para os nossos acionistas. Em 2017, a companhia aproveitou oportunidades de mercado e executou três transações de venda acima do valor de avaliação. Como resultado, entregamos no ano um lucro líquido de R\$ 119,2 milhões, 56,4% acima do resultado de 2016, e alcançamos um NAV de R\$ 3,0 bilhões, equivalente a R\$ 53,7 por ação, contra R\$ 52,0 por ação em dezembro de 2016.

Vale destacar a venda do edifício Centro Empresarial do Aço (CEA) no quarto trimestre de 2017 pelo valor de R\$ 296 milhões, que representou uma taxa interna de retorno real após impostos de 15% ao ano.

O combate a vacância foi uma prioridade da São Carlos em 2017. Mesmo vendendo imóveis do portfólio com ocupações elevadas, a companhia manteve as taxas de vacância estáveis e reduzidas ao longo do ano, encerrando o período com 13,1% de vacância física e 12,9% de vacância financeira, patamares inferiores às médias de mercado. Ao longo do ano fechamos novos contratos de locação que totalizaram 30 mil m² de ABL.

O caixa gerado pelas vendas contribuiu para a redução da alavancagem da companhia. A dívida líquida sobre o valor do portfólio caiu de 32,3% em dezembro de 2016 para 26,1% ao final de 2017. No quarto trimestre, concluímos a captação de R\$ 100 milhões de financiamento com prazo e juros atrativos e pré-pagamos R\$ 16 milhões de financiamento com juros elevados e prazos curtos. Com o reforço no caixa, temos condições para melhorar ainda mais o perfil do nosso endividamento em 2018. Encerramos 2017 com saldo de caixa de R\$ 350 milhões.

A receita bruta com locações alcançou R\$ 65 milhões no 4T17, impactada pela ausência da receita de locação dos imóveis vendidos (Mykonos, Centro Empresarial do Aço e 37% do Edifício Morumbi Park). Na mesma base de imóveis, a receita com locações permaneceu estável na comparação com o 4T16, o que reflete a manutenção dos níveis de ocupação dos nossos imóveis.

O segmento de centros de conveniência encerrou o ano com 35 centros em operação, sendo 31 centros inaugurados (ABL total de 65 mil m²), 4 centros em fase pré-operacional (ABL total de 6 mil m²) e 4 centros em obras (ABL total de 8 mil m²). Adicionalmente, contamos com um *landbank* de 18 terrenos para desenvolvimento.

Por fim, destacamos a capacidade distintiva da nossa equipe em planejar e executar com excelência, atuando alinhada com os nossos Valores. Estamos otimistas com as perspectivas de retomada do nosso setor e as oportunidades que ela trará para a São Carlos. Estamos bem posicionados para continuar a gerar retornos superiores para os nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2017 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(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 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 7 de março de 2018.

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 - IFRSs") 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 2017 e de 2016.

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 2017 e de 2016:

- Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Notas Explicativas

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 ou não categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações 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 é provisionado na data da declaração e submetido para aprovação dos 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 CompanhiaClassificação 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 2017 e de 2016, 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 2017 e de 2016, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.24. Pagamentos com base em ações

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

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

O valor justo determinado na data de outorga dos pagamentos com base em ações e liquidados com capital está registrado pelo método linear pelo prazo de vencimento, com base nas estimativas da Companhia a partir da participação acionária que irá vencer. No fim de exercício, a Companhia revisa suas estimativas em relação à quantidade de participações acionárias que vencerão.

O impacto da revisão das estimativas originais, se houver, é reconhecido no resultado pelo prazo de vencimento restante, e um ajuste correspondente é feito na rubrica "plano de opções" no patrimônio líquido.

2.25. Imposto de renda e contribuição social

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

Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 8% sobre as receitas de vendas de imóveis das controladas, 32% sobre as receitas brutas provenientes de locação e da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Dessa forma, determinadas controladas não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

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 2017 e de 2016, 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 IFRSs.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.30. Reclassificação

Para fins de elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 31 de dezembro 2017, a Companhia efetuou uma reclassificação nas demonstrações dos fluxos de caixa com a finalidade de melhor refletir as atividades de financiamento e de investimentos.

Consequentemente, as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação, foram reclassificadas conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado		
	Originalmente <u>apresentadas</u>	<u>Reclassificação</u>	<u>Valores reclassificados</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	11.057	(159.107)	(148.056)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(130.422)	159.107	28.685

2.31. Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017, 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:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
Alterações à IAS 7	Iniciativas de divulgação
Alterações à IAS 12	Reconhecimento de Impostos Diferidos Ativos para Perdas a Realizar
Melhorias Anuais	Ciclo de IFRSs 2014–2016

- b) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, ainda não foram adotadas nas demonstrações financeiras:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
IFRS 9 (CPC48)	Instrumentos Financeiros (i)
IFRS 15 (CPC 47)	Receitas de Contratos com Clientes (i)
IFRS 16	Operações de Arrendamentos Mercantil (ii)
Alterações à IFRS 2	Classificação e Mensuração de Transações de Pagamentos Baseados em Ações (i)
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture (iii)
Alterações à IAS 40	Transferências de Propriedade para Investimento (i)
IFRIC 22	Transações em Moedas Estrangeiras e Adiantamentos (i)

(i) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

(ii) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.

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

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

- (a) A IFRS 9 (CPC 48) emitida em novembro de 2009 introduziu novos requerimentos de classificação e mensuração de ativos financeiros. A IFRS 9 foi alterada em outubro de 2010 para incluir requerimentos para classificação e mensuração e desreconhecimento de passivos financeiros, e em novembro de 2013 para incluir novos requerimentos para contabilidade de hedge. Outra revisão da IFRS 9 foi emitida em julho de 2014 e incluiu, principalmente: (a) requerimentos de impairment para ativos financeiros; e (b) alterações limitadas para os requerimentos de classificação e mensuração ao introduzir um critério de avaliação a "valor justo reconhecido através de outros resultados abrangentes" (FVTOCI) para alguns instrumentos de dívida simples.

A Administração avaliou as mudanças trazidas na IFRS 9 e não espera impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

- (b) A IFRS 15 (CPC 47) estabelece um modelo simples e claro para as empresas utilizarem na contabilização de receitas provenientes de contratos com clientes. A IFRS 15 substituirá as orientações atuais de reconhecimento da receita presente na IAS 18/CPC 30 (R1) - Receitas, IAS 11/CPC 17 (R1) - Contratos de Construção e as interpretações relacionadas, quando se tornar efetiva. Os princípios fundamentais da IFRS 15 são de que uma entidade deve reconhecer a receita para representar a transferência ou promessa de bens ou serviços a clientes no montante que reflete sua consideração de qual montante espera ser capaz de trocar por aqueles bens ou serviços. Especificamente, a norma introduz um modelo de 5 passos para o reconhecimento da receita:

- i. Passo 1: Identificar o(s) contrato(s) com o cliente.
- ii. Passo 2: Identificar as obrigações de desempenho definidas no contrato.
- iii. Passo 3: Determinar o preço da transação.
- iv. Passo 4: Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho previstas no contrato.
- v. Passo 5: Reconhecer a receita quando (ou conforme) a entidade atende cada obrigação de desempenho.

A Administração avaliou as mudanças trazidas na IFRS 15 e não espera impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

- (c) IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil, com essa nova norma os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17/CPC 06 – "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (d) Alterações à IFRS 2 – Classificação e Mensuração de Transações de Pagamentos Baseados em Ações As alterações esclarecem o seguinte:

Ao estimar o valor justo de pagamentos baseados em ações liquidados em caixa, a contabilização dos efeitos das condições de exercício e não exercício deve seguir a mesma abordagem atribuída aos pagamentos baseados em ações liquidados através de instrumentos de patrimônio.

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

2.32. 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.

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.

- 2.33. 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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Caixa	10	6	24	20
Bancos	786	270	2.130	4.347
Aplicações financeiras (*)				
Operações compromissadas	55.053	50.609	55.053	52.118
Caderneta de poupança e outros	634	-	4.820	604
	<u>56.483</u>	<u>50.885</u>	<u>62.027</u>	<u>57.089</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 101% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As operações com compromissadas estão representadas por aplicações, substancialmente, no Banco do Brasil S.A., lastreadas com títulos privados e com garantia de recompra sem perda substancial de valor.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>234.259</u>	<u>181.507</u>	<u>288.350</u>	<u>203.105</u>

Referem-se a letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A. e Banco Bradesco S.A, que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento depende do mercado secundário, onde são efetuadas as compras e vendas das Letras financeiras. Os fundos de investimentos em renda fixa de liquidez diária, são fundos abertos, administrados por instituições de primeira linha.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Contas a receber	43.580	32.443	130.138	114.700
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.460)	(1.101)
Contas a receber por venda de imóveis	76.198	-	3.000	1.430
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	922	76.198	922
Taxas condominiais e outras	-	-	2.022	2.781
Total	<u>118.856</u>	<u>32.443</u>	<u>209.898</u>	<u>118.732</u>
Circulante	80.365	3.306	100.668	10.563
Não circulante (i)	38.491	29.137	109.230	108.169

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 há 180 dias com indício de não realização e não renegociados.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	403	349
61 a 90 dias	-	-	319	306
91 a 120 dias	-	-	55	243
121 a 180 dias	-	-	401	184
Há mais de 180 dias	<u>922</u>	<u>922</u>	<u>2.423</u>	<u>1.779</u>
	922	922	3.601	2.861
A vencer	<u>118.856</u>	<u>32.443</u>	<u>207.757</u>	<u>116.972</u>
Total de contas a receber	<u>119.778</u>	<u>33.365</u>	<u>211.358</u>	<u>119.833</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Saldo inicial	(922)	(922)	(1.101)	(1.098)
Constituição da provisão	-	-	(370)	(3)
Baixa de provisão	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>(922)</u>	<u>(922)</u>	<u>(1.460)</u>	<u>(1.101)</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Imposto de renda a recuperar	4.632	9.563	7.476	12.471
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	5.815	11.155	6.075	12.077
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	539	160	866	287
PIS e COFINS a recuperar	2.276	2.149	3.038	2.892
Outros	<u>97</u>	<u>98</u>	<u>120</u>	<u>117</u>
Total	<u>13.359</u>	<u>23.125</u>	<u>17.575</u>	<u>27.844</u>

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas			Capital	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.15	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2016
	Ativo	Passivo						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.	81.849	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	12.702	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

Controladas			Capital	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.16	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2017
	Ativo	Passivo						Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros			
253 Participações Ltda.	96.898	3.785	32.000	93.112	99,99	14.689	83.423	-	-	-	14.689	(5.000)	93.112
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	3	71	(1)	99,99	(6)	(1)	5	-	-	(6)	-	(1)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	471.505	326.332	105.341	145.173	99,99	40.753	166.720	7.500	-	-	40.753	(69.800)	145.173
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.147	14.558	7.663	5.154	60,00	1.335	4.599	-	-	-	1.335	(780)	5.154
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.954	3.387	57.620	73.067	99,99	14.982	67.086	-	-	-	14.982	(9.000)	73.067
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	121.163	2.384	109.983	118.779	99,99	20.595	115.686	-	-	-	20.595	(17.502)	118.779
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	87.802	1.568	83.800	86.234	99,99	2.779	88.533	-	(3.500)	-	2.779	(1.578)	86.234
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.424	29.633	40.369	40.792	99,99	1.367	34.925	4.500	-	-	1.367	-	40.792
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	232.310	119.774	113.200	112.536	99,99	755	121.781	-	(10.000)	-	755	-	112.536
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	50.187	35.250	14.304	14.935	99,99	(2.372)	14.607	2.700	-	-	(2.372)	-	14.935
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. (i)	-	-	-	-	99,99	3.568	68.261	3.300	-	(72.780)	3.568	(2.349)	-
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	433.539	194.834	318.766	238.704	99,99	(16.654)	210.079	45.000	-	279	(16.654)	-	238.704
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	3	4	(3)	99,60	(1)	(2)	-	-	-	(1)	-	(3)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	78.343	53.305	23.653	25.039	99,99	1.117	28.049	900	(4.300)	-	1.817	(1.427)	25.039
D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	93.112	99,60	-	-	-	-	-	-	-	-
Total							1.003.746	63.905	(17.800)	(72.501)	83.607	(107.436)	953.521
Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	29.826	19.976	11.243	9.850	50,00	(3.396)	5.418	2.500	(1.295)	-	(1.698)	-	4.925
Longford Participações e Empreendimentos S.A..	47.857	10.634	50.692	37.223	50,00	(3.199)	6.351	13.860	-	-	(1.600)	-	18.611
							11.769	16.360	(1.295)	-	(3.298)	-	23.536
Total							1.015.515	80.265	(19.095)	(72.501)	80.309	(107.436)	977.057

(i) Em 26 de outubro de 2017, a Companhia, concluiu a alienação de sua participação na SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda ("SPE"), pelo valor de R\$ 296.000, incluído neste valor o saldo da dívida da SPE, no montante de R\$118.341, o ganho dessa operação foi de R\$103.163.

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\$ 23.536 em investimentos em 31 de dezembro de 2017 (R\$11.769 em 31 de dezembro de 2016).

Em 26 de outubro de 2017, a Companhia, concluiu a alienação a terceiros de sua participação na SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda ("SPE"), pelo valor de R\$ 296.000, incluído neste valor o saldo da dívida da SPE, no montante de R\$118.341. O resultado dessa operação foi de R\$103.163.

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>	Controladora	
	Saldos	
	Ativo	
	não circulante	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	1	155
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	624	6.274
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	18.178	8.070
253 Participações Ltda.	1.490	11.359
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	12.067
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	7.924	2.461
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	10.247	3.370
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	1.071	56
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	332	578
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	1.408	2.488
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2.842
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	42.664	40.851
SC Corretora de Imóveis Ltda.	1	-
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.820	700
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	334	4.509
Total	<u>86.096</u>	<u>95.782</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$86.096 (R\$95.782 em 31 de dezembro de 2016) e do consolidado circulante de R\$1.406 (R\$14.455 em 31 de dezembro de 2016), 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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e ControladasRemuneração da Administração

Em 30 de abril de 2017, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2017 em até R\$22.887, dos quais R\$5.959 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$16.928 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 2017 e de 2016:

	Consolidado					
	31.12.2017			31.12.2016		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	1.851	3.151	5.002	1.819	1.875	3.694
Diretores estatutários	<u>4.983</u>	<u>8.267</u>	<u>13.250</u>	<u>4.529</u>	<u>5.313</u>	<u>9.842</u>
Total	<u>6.834</u>	<u>11.418</u>	<u>18.252</u>	<u>6.348</u>	<u>7.188</u>	<u>13.536</u>

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				
	31.12.2017				31.12.2016
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.077	(35.392)	468.685	478.542
Instalações	10,00	183.553	(11.417)	172.136	166.971
Adiantamento para construção		-	-	-	7.281
Imobilizado em andamento		<u>287</u>	<u>-</u>	<u>287</u>	<u>251</u>
Total		<u>846.829</u>	<u>(46.809)</u>	<u>800.020</u>	<u>811.957</u>

	Consolidado				
	31.12.2017				31.12.2016
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		705.111	-	705.111	777.148
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.227.726	(176.017)	1.051.709	1.235.882
Instalações e benfeitorias	10,00	564.208	(48.195)	516.013	516.898
Adiantamento para construção		8.929	-	8.929	10.256
Imobilizado em andamento		<u>34.215</u>	<u>-</u>	<u>34.215</u>	<u>30.461</u>
Total		<u>2.540.189</u>	<u>(224.212)</u>	<u>2.315.977</u>	<u>2.570.645</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	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	66	(7)	251
	820.029	25.183	-	845.212
Depreciação acumulada	(19.808)	(13.447)	-	(33.255)
Total	800.221	11.736	-	811.957
	Controladora			
	31.12.2016	Adições	Transferência	31.12.2017
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.086	4	(13)	504.077
Instalações	174.682	1.590	7.281	183.553
Adiantamento para construção	7.281	-	(7.281)	-
Imobilizado em andamento	251	36	-	287
	845.212	1.630	(13)	846.829
Depreciação acumulada	(33.255)	(13.554)	-	(46.809)
Total	811.957	(11.924)	(13)	800.020

	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.

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, Americo Brasiliense, Itapeva, Tupã, Boituva, Itapetininga, Bauru) e salas comerciais Jaguariuna para o grupo de ativo destinados à venda.

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

	Consolidado				31.12.2017
	31.12.2016	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	777.148	1.094	(74.990)	1.859	705.111
Edificações	1.410.970	2.739	(191.369)	5.386	1.227.726
Instalações	552.728	1.891	(6.205)	15.794	564.208
Adiantamento para construção	10.256	18.876	-	(20.203)	8.929
Imobilizado em andamento	30.461	20.459	(1.966)	(14.739)	34.215
	2.781.563	45.059	(274.530)	(11.903)	2.540.189
Depreciação acumulada	(210.918)	(39.973)	26.679	-	(224.212)
Saldo	<u>2.570.645</u>	<u>5.086</u>	<u>(247.851)</u>	<u>(11.903)</u>	<u>2.315.977</u>

- (i) Obras que foram realizadas no Centro Empresarial do Aço, em andamento no empreendimento da Ericson e alguns centros comerciais. Adiantamentos para melhorias no empreendimento da Urca e Morumbi Park.
- (ii) Em 29 de maio de 2017, a subsidiária Top Center vendeu a totalidade de sua participação (aproximadamente 57%) no Edifício Mykonos, pelo valor de R\$41.300 à vista. O ganho dessa operação foi de R\$25.797.

Em 26 de outubro de 2017, a Companhia, concluiu a alienação de sua participação na SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. ("SPE"), pelo valor de R\$ 296.000, incluído neste valor o saldo da dívida da SPE, no montante de R\$118.341.

O recebimento será realizado conforme demonstrado abaixo:

- a) Parcela de Fechamento: R\$ 52.200, pagos em 26 de outubro de 2017.
- b) O saldo remanescente: R\$ 50.184 pago em dezembro de 2017, R\$ 50.184 será pago em março de 2018 e R\$ 25.091 será pago em junho de 2018.
- (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para Imóveis 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\$ 4.103.029 em setembro de 2017, 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.

As projeções não são previsões do futuro, mas apenas refletem a melhor estimativa do avaliador quanto à atual visão do mercado relativamente às receitas e aos custos futuros de cada propriedade. A taxa de rentabilidade e a taxa de desconto são definidas de acordo com o mercado de investimento local e institucional, sendo a razoabilidade do valor de mercado obtida de acordo com a metodologia anteriormente mencionada, igualmente testada também em termos da taxa de rentabilidade inicial, obtida com o rendimento líquido estimado para o primeiro ano das projeções.

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Financiamento imobiliário	R\$					
aquisição de imóveis (*)		TR + 8,9 até 10	690.819	746.195	1.019.523	1.236.772
Capital de giro	R\$	CDI + 1,8	25.761	27.695	25.761	27.695
Antecipação de recebíveis	R\$	IGP - M + 10,4	20.282	24.310	20.282	24.310
Financiamento imobiliário -	R\$					
Obras		TR + 9,25 até 9,80	43.534	50.337	287.472	316.275
Debêntures	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	58.919	-	106.313	53.815
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	38.650	-
Total			<u>839.315</u>	<u>848.537</u>	<u>1.498.001</u>	<u>1.658.867</u>
Circulante			66.114	62.129	142.729	142.855
Não circulante			773.201	786.408	1.355.272	1.516.012

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos referidos empreendimentos, os vencimentos dos empréstimos e financiamentos ocorrerão entre 2018 até 2030.

(*) Os empréstimos junto ao Banco Santander estão sujeitos ao cumprimento de determinados índices financeiros pactuados, exigidos anualmente em dezembro de cada ano, considerando as operações consolidadas e/ou individuais de controladas, como segue:

- Endividamento líquido inferior a 30% ou 40% do valor de mercado de seu portfólio (consolidado);
- Relação EBITDA pela amortização do passivo bancário acrescido da despesa financeira líquida menor que 1,3 vez.

Em 31 de dezembro de 2017, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
2018	-	67.651	-	156.262
2019	71.848	73.701	155.796	170.160
2020	75.004	77.072	165.345	181.256
2021	81.723	84.024	174.157	189.844
2022	78.012	78.613	163.163	178.778
2023	109.902	50.239	218.620	159.646
2024	51.174	51.225	120.400	115.116
2025	48.843	48.578	73.003	82.424
2026	52.681	52.396	69.820	69.000
2027	50.815	50.539	61.768	61.156
2028	55.337	55.037	55.337	55.037
2029	60.262	59.936	60.262	59.936
2030	<u>37.600</u>	<u>37.397</u>	<u>37.601</u>	<u>37.397</u>
	<u>773.201</u>	<u>786.408</u>	<u>1.355.272</u>	<u>1.516.012</u>

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

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2015</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2016</u>
Empréstimos	874.204	96.599	(59.281)	(62.985)	848.537

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2016</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2017</u>
Empréstimos	848.537	60.000	76.751	(76.294)	(69.679)	839.315

Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2015</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2016</u>
Empréstimos	1.725.587	1.861	198.811	(139.725)	(127.667)	1.658.867

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2016</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Baixa pela venda do (*)</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2017</u>
Empréstimos	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	(116.354)	(135.022)	1.498.001

(*) Empréstimo liquidado pelo comprador referente à venda em 26 de outubro de 2017 do investimento do SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. ("SPE").

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	68	86	2.420	2.940
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	<u>617</u>	<u>617</u>	<u>5.403</u>	<u>5.421</u>
Total	<u>685</u>	<u>703</u>	<u>7.823</u>	<u>8.361</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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	
	31.12.2017	31.12.2016
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	9.378	8.955
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	14.508	14.085
Depósitos judiciais	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>
Total	<u>14.468</u>	<u>14.045</u>

	Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	9.378	8.955
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	14.508	14.085
Depósitos judiciais	<u>(142)</u>	<u>(124)</u>
Total	<u>14.366</u>	<u>13.961</u>

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

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016
Saldo inicial	14.085	13.655
Baixas	-	(160)
Atualização monetária	<u>423</u>	<u>590</u>
Saldo final	<u>14.508</u>	<u>14.085</u>

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 53.848 (R\$6.837 em 31 de dezembro de 2016), ações cíveis no montante de R\$89 (R\$1.688 em 31 de dezembro de 2016) e ações trabalhistas no montante de R\$1.656 (R\$100 em 31 de dezembro de 2016), 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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**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 2017, o montante de R\$2.724 (R\$2.124 em 31 de dezembro de 2016) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**14.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912 (R\$673.912 em 31 de dezembro de 2016), dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 28 de abril de 2017, conforme AGE, foi autorizado o aumento de capital social da Companhia em R\$400.000, passando de R\$673.912 para R\$1.073.912, com a capitalização de saldo de reserva de lucros.

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 2017, a Companhia possuía em tesouraria 1.282.201 ações ordinárias nominativas (1.520.586 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2016), adquiridas a um custo médio de R\$ 33,63 por ação (R\$33,92 por ação em 31 de dezembro de 2016).

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício	119.226
Reserva legal - 5%	<u>5.961</u>
Base para cálculo dos dividendos	113.265
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	28.316
 Distribuição de juros sobre capital próprio	 46.000
Retenção de lucros	67.265

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 31 de dezembro de 2017, 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 27 de fevereiro de 2018. 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 27 de abril de 2018.

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 2017 é de R\$74.513 (R\$68.552 em 31 de dezembro de 2016).

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 2017, 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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Receita bruta de locação	64.740	53.636	275.626	307.877
Receita de vendas de imóveis/investimento	177.661	-	293.685	160.635
Impostos	(4.998)	(4.044)	(16.887)	(18.274)
Total	<u>237.403</u>	<u>49.592</u>	<u>552.424</u>	<u>450.238</u>

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Despesas com pessoal	(32.665)	(26.342)	(38.258)	(31.787)
Serviços de terceiros	(1.721)	(1.444)	(3.601)	(2.908)
Despesas com depreciação e amortização	(14.011)	(13.860)	(42.221)	(43.701)
Custo dos imóveis vendidos	(74.497)	-	(138.325)	(47.913)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(6.631)	(4.193)	(30.223)	(25.008)
Despesas com ocupação	(1.009)	(1.051)	(1.107)	(1.133)
Despesas tributárias	(77)	(56)	(106)	(91)
Outras	(751)	(797)	3.616	3.018
Total	<u>(131.362)</u>	<u>(47.743)</u>	<u>(250.225)</u>	<u>(149.523)</u>

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(14.011)	(13.860)	(42.221)	(43.701)
Custo dos imóveis vendidos	(74.497)	-	(138.325)	(47.913)
Despesas gerais e administrativas	(36.230)	(29.807)	(44.998)	(37.465)
Despesas comerciais	(6.631)	(4.193)	(30.223)	(25.008)
Outras receitas operacionais, líquidas	7	117	5.542	4.564
Total	<u>(131.362)</u>	<u>(47.743)</u>	<u>(250.225)</u>	<u>(149.523)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Receita de juros sobre				
Aplicações financeiras	20.173	30.054	22.492	36.637
Contas a receber de clientes	8	2	1.029	296
Atualização de impostos a recuperar	1.299	1.348	1.467	1.569
Outras	-	(6)	(4)	(3)
Total	<u>21.480</u>	<u>31.398</u>	<u>24.984</u>	<u>38.499</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Juros e atualização monetária sobre				
empréstimos e financiamentos	(78.487)	(96.599)	(157.096)	(198.811)
Atualizações de provisão para riscos tributários	(423)	(590)	(423)	(590)
Outras despesas financeiras	<u>(3.037)</u>	<u>(2.776)</u>	<u>(6.363)</u>	<u>(4.381)</u>
Total	<u>(81.947)</u>	<u>(99.965)</u>	<u>(163.882)</u>	<u>(203.782)</u>

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Despesas correntes:				
CSLL	(2.708)	(21)	(11.669)	(15.161)
IRPJ	<u>(3.949)</u>	<u>156</u>	<u>(28.082)</u>	<u>(41.055)</u>
	<u>(6.657)</u>	<u>135</u>	<u>(39.751)</u>	<u>(56.216)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	(47)	(85)
IRPJ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(88)</u>	<u>(157)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(135)</u>	<u>(242)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	125.883	76.094	160.003	133.324
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(42.800)	(25.872)	(54.401)	(45.330)
Equivalência patrimonial	27.305	48.556	(1.121)	(717)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	15.640	-	15.640	3.536
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	10.704	18.011
Prejuízos compensados / não utilizados	(4.805)	(22.549)	(8.711)	(31.958)
Pert - Programa regularização tributária (i)	<u>(1.997)</u>	<u>-</u>	<u>(1.997)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(6.657)</u>	<u>135</u>	<u>(39.886)</u>	<u>(56.458)</u>

(i) PERT – Programa de regularização tributária

A Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária-PERT em 29/09/2017, na modalidade prevista na INº 1.711/2017 art. 3º, III, 'a'. Entrada de 5% através de 5 (cinco) prestações mensais pagas até 31 de dezembro de 2017 e saldo a ser pago em 31 de janeiro de 2018. O montante das dívidas, com acréscimo de multa e juros, incluídas no parcelamento foi de R\$4.979, sendo R\$1.914 de IRPJ, R\$2.624 de CSLL, R\$5 de PIS e R\$436 de COFINS.

Não foram ofertados bens em garantia ou utilizados créditos e prejuízos fiscais. O saldo remanescente foi integralmente liquidado em 31 de janeiro de 2018. Os pagamentos foram efetuados tempestivamente, não incorrendo nas hipóteses de exclusão previstas na INº 1.711/2017, "capítulo IX."

20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2017 representam o montante de R\$23.145 (R\$25.388 em 31 de dezembro de 2016), composto por R\$17.018 (R\$ 18.668 em 31 de dezembro de 2016) de IRPJ e R\$6.127 (R\$ 6.720 em 31 de dezembro de 2016) 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	119.226	76.229
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.456</u>	<u>56.208</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>2,118</u>	<u>1,356</u>

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**21.2. Lucro diluído por ação**

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>119.226</u>	<u>76.229</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.456	56.208
Efeito das opções para empregados	<u>1.212</u>	<u>953</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.668</u>	<u>57.161</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>2,067</u>	<u>1,334</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	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Empréstimos e recebíveis:		
Contas a receber	118.856	32.443
Caixa e equivalentes de caixa	56.483	50.885
Aplicações financeiras	<u>234.259</u>	<u>181.507</u>
Total	<u>409.598</u>	<u>264.835</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado-		
Empréstimos e financiamentos	<u>839.315</u>	<u>848.537</u>
Total	<u>839.315</u>	<u>848.537</u>

	Consolidado		Valor justo	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Empréstimos e recebíveis:				
Contas a receber	209.898	118.732	209.898	118.732
Caixa e equivalentes de caixa	62.027	57.089	62.027	57.089
Aplicações financeiras	<u>288.350</u>	<u>203.105</u>	<u>288.350</u>	<u>203.105</u>
Total	<u>560.275</u>	<u>378.926</u>	<u>560.275</u>	<u>378.926</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	1.498.001	1.658.867	1.339.026	1.365.050
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>3.402</u>	<u>3.202</u>	<u>3.402</u>	<u>3.202</u>
Total	<u>1.501.403</u>	<u>1.662.069</u>	<u>1.342.428</u>	<u>1.368.252</u>

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, 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.

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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**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 2017, 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	1.306.996	1.307	1.634	1.960
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	20.282	892	1.115	1.339
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	25.761	1.739	2.174	2.608
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	144.964	6.378	7.973	9.568
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	<u>(288.350)</u>	<u>(19.464)</u>	<u>(14.598)</u>	<u>(9.732)</u>
		<u>1.209.653</u>	<u>(9.148)</u>	<u>(1.702)</u>	<u>5.743</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 22 de fevereiro de 2017, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções de 2017. O Programa 2017 é dividido em três diferentes modelos de outorga, com estrutura distinta entre si, e as outorgas e prazos são iguais às aquelas previstas no Programa 2016.

A aquisição do direito ao exercício da opção dos Programas 2017 e de 2016 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 2016- 99.138	18,82	01.03.2021
Programa 2017- 216.336	27,50	09.03.2022

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 2016-30.000	15,84	4,30	30.09.2018
Programa 2017-30.000	22,35	11,34	30.09.2019

(*) 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 2017 foi de R\$5.518, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$4.571 em 31 de dezembro de 2016).

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 2017 e de 2016 é como segue:

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>	<u>Número de opções</u>	<u>Valor médio ponderado das opções</u>
Quantidade inicial	1.653.491		1.581.905	
Opções concedidas	170.850	5,58	79.158	1,11
	2			
Opções concedidas	16.336	27,50	99.138	18,82
Opções concedidas	30.000	11,34	30.000	4,30
Opções concedidas	18.000	-	5.280	-
Opções concedidas	50.000	4,56	-	-
Opções exercidas	(170.850)	5,58	(79.158)	1,11
Opções exercidas	(27.832)	44,27	(27.832)	44,27
Opções exercidas	(150.253)	28,05	(5.000)	4,30
Opções exercidas	(30.000)	8,23	-	-
Opções exercidas	(5.000)	4,30	-	-
Opções exercidas	(5.000)	11,34	-	-
Opções exercidas	(30.000)	12,63	-	-
Opções canceladas	(2.173)	18,82	(5.000)	44,27
Opções canceladas	(5.000)	25,08	(5.000)	25,08
Opções concedidas	(1.920)	30,94	-	-
Opções canceladas	(96)	-	(20.000)	6,27
Quantidade final	<u>1.710.553</u>		<u>1.653.491</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.

Notas Explicativas São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA**

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo consolidado de R\$13.250 (R\$12.636 em 31 de dezembro de 2016) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de um imóvel localizado no Estado de São Paulo.

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

	2017		2016	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Transferência de propriedades de investimento para imóveis destinados a venda	-	1.710	-	11.376
Adiantamento para futuro aumento de capital social	(80.265)	-	73.065	-
Redução de capital em controlada a receber	20.390	-	269	-
Empréstimo liquidado pelo comprador referente à venda da propriedade para investimento (vide nota explicativa nº9).	-	116.354	-	-
Dividendos a receber	105.816	-	22.450	-

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 2017 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 2017, 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.

Como a auditoria tratou esse assunto:

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 a auditoria tratou esse assunto:

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.

Como a auditoria tratou esse assunto:

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 2017, 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, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-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, 7 de março de 2018

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU	Ribas Gomes Simões
Auditores Independentes	Contador
CRC nº 2 SP 011609/O-8	CRC nº 1SP289690/O-0

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 2017.

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 31.12.2017, 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