

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

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

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	45
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.117
Preferenciais	0
Total	1.117

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	2.279.948	2.294.663
1.01	Ativo Circulante	446.129	387.981
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56.784	56.483
1.01.02	Aplicações Financeiras	341.209	234.259
1.01.03	Contas a Receber	48.136	97.239
1.01.03.01	Clientes	29.992	80.365
1.01.03.01.02	Contas a Receber	29.992	80.365
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.144	16.874
1.01.03.02.01	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.377	3.515
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	14.767	13.359
1.02	Ativo Não Circulante	1.833.819	1.906.682
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	143.514	128.330
1.02.01.03	Contas a Receber	41.833	42.194
1.02.01.03.01	Clientes	38.300	38.491
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	3.533	3.703
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	101.641	86.096
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	101.641	86.096
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	40	40
1.02.01.09.03	Depositos Judiciais	40	40
1.02.02	Investimentos	1.689.007	1.777.077
1.02.02.01	Participações Societárias	892.054	977.057
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	892.054	977.057
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	796.953	800.020
1.02.03	Imobilizado	570	554
1.02.04	Intangível	728	721
1.02.04.01	Intangíveis	728	721

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	2.279.948	2.294.663
2.01	Passivo Circulante	90.544	103.608
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	68.791	66.114
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	68.791	66.114
2.01.05	Outras Obrigações	18.797	23.265
2.01.05.02	Outros	18.797	23.265
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	17.180	17.180
2.01.05.02.04	Impostos, Taxas e Contribuições	873	3.289
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	744	2.796
2.01.06	Provisões	2.956	14.229
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.956	14.229
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	2.956	14.229
2.02	Passivo Não Circulante	771.045	788.394
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	755.786	773.201
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	755.786	773.201
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	755.786	773.201
2.02.03	Tributos Diferidos	679	685
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	679	685
2.02.04	Provisões	14.580	14.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.580	14.508
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.580	14.508
2.03	Patrimônio Líquido	1.418.359	1.402.661
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-29.384	-30.396
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.165	-63.165
2.03.02.07	Plano de Ações	33.781	32.769
2.03.04	Reservas de Lucros	373.831	359.145
2.03.04.01	Reserva Legal	74.513	74.513
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	299.318	284.632

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.613	14.711
3.01.01	Receita de Locação	13.613	14.711
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.513	-3.504
3.02.02	Custo das Locações	-3.513	-3.504
3.03	Resultado Bruto	10.100	11.207
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.604	4.010
3.04.01	Despesas com Vendas	-484	-674
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.692	-8.107
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.780	12.791
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	28.704	15.217
3.06	Resultado Financeiro	-14.018	-15.006
3.06.01	Receitas Financeiras	5.002	7.468
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.020	-22.474
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	14.686	211
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.686	211
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	14.686	211
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,25940	0,00400
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,25480	0,00400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	14.686	211
4.03	Resultado Abrangente do Período	14.686	211

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	25.883	-25.210
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.426	10.660
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	14.686	211
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	3.513	3.504
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-25.780	-12.791
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.012	2.070
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	18.460	21.136
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	72	133
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-1.537	-3.603
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.457	-35.870
6.01.02.01	Contas a Receber	50.564	-4.561
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-1.408	-452
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	308	329
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-11.273	-6.696
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-98	49
6.01.02.09	Impostos Diferidos	-6	-4
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	-2.052	-2.627
6.01.02.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-2.318	0
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-18.260	-21.908
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.644	34.761
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	55.884	16.450
6.02.02	Aplicações Financeiras	-105.413	30.467
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	58.619	1.530
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-469	-1.195
6.02.06	Partes Relacionadas	-521	367
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-18.744	-12.858
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-14.938	-8.397
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-14.938	-11.950
6.03.02	Venda de Ações Próprias	0	3.955
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	0	-402
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	301	1.154
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	56.483	50.885
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56.784	52.039

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(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	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.012	0	0	0	1.012
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.012	0	0	0	1.012
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.561	0	0	0	5.561
5.04.09	Venda de Ações em Tesouraria - Resultado na Venda	0	-5.561	0	0	0	-5.561
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.686	0	14.686
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.686	0	14.686
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-29.384	359.145	14.686	0	1.418.359

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.623	0	0	0	5.623
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.070	0	0	0	2.070
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-402	0	0	0	-402
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.020	0	0	0	11.020
5.04.09	Venda de Ações em Tesouraria - Resultado Venda	0	-7.065	0	0	0	-7.065
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	211	0	211
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	211	0	211
5.07	Saldos Finais	673.912	-30.948	685.919	211	0	1.329.094

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	14.728	15.938
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.728	15.938
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.275	-1.450
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.275	-1.450
7.03	Valor Adicionado Bruto	13.453	14.488
7.04	Retenções	-3.513	-3.504
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.513	-3.504
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	9.940	10.984
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.782	20.259
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.780	12.791
7.06.02	Receitas Financeiras	5.002	7.468
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	40.722	31.243
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	40.722	31.243
7.08.01	Pessoal	5.881	7.315
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.135	1.243
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.260	21.558
7.08.03.01	Juros	17.209	18.652
7.08.03.03	Outras	1.051	2.906
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.686	211
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.686	211
7.08.05	Outros	760	916

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	2.899.285	2.985.242
1.01	Ativo Circulante	518.368	498.691
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	58.438	62.027
1.01.02	Aplicações Financeiras	362.290	288.350
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	362.290	288.350
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	362.290	288.350
1.01.03	Contas a Receber	97.640	148.314
1.01.03.01	Clientes	49.351	101.786
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	113	1.118
1.01.03.01.02	Contas a Receber	49.238	100.668
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	48.289	46.528
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	19.620	17.575
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	13.145	13.250
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	15.524	15.703
1.02	Ativo Não Circulante	2.380.917	2.486.551
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	108.886	120.271
1.02.01.03	Contas a Receber	95.643	109.230
1.02.01.03.01	Clientes	95.643	109.230
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.601	1.406
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	3.601	1.406
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	9.642	9.635
1.02.01.09.05	Depositos Judiciais	143	142
1.02.01.09.07	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	9.499	9.493
1.02.02	Investimentos	2.245.059	2.339.726
1.02.02.01	Participações Societárias	23.202	23.749
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	23.202	23.749
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.221.857	2.315.977
1.02.03	Imobilizado	11.427	10.893
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.427	10.893
1.02.04	Intangível	15.545	15.661

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	2.899.285	2.985.242
2.01	Passivo Circulante	176.184	201.551
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.132	9.151
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.132	9.151
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	14.007	4.572
2.01.03.01.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.125	4.579
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	123.702	142.729
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	123.702	142.729
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	123.702	142.729
2.01.05	Outras Obrigações	32.875	34.078
2.01.05.02	Outros	32.875	34.078
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	17.180	17.180
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	5.212	5.693
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	7.081	7.803
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	3.402	3.402
2.01.06	Provisões	3.475	15.593
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.475	15.593
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.475	15.593
2.02	Passivo Não Circulante	1.301.169	1.377.603
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.278.671	1.355.272
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.278.671	1.355.272
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.278.671	1.355.272
2.02.03	Tributos Diferidos	7.918	7.823
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.918	7.823
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	7.918	7.823
2.02.04	Provisões	14.580	14.508
2.02.04.02	Outras Provisões	14.580	14.508
2.02.04.02.04	Contingências	14.580	14.508
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.421.932	1.406.088
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital Social Integralizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-29.384	-30.396
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-63.165	-63.165
2.03.02.07	Plano de Ações	33.781	32.769
2.03.04	Reservas de Lucros	373.831	359.145
2.03.04.01	Reserva Legal	74.513	74.513
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	299.318	284.632
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	3.573	3.427

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	180.483	68.925
3.01.01	Receita de Locação	180.483	68.925
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-103.782	-10.549
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-93.779	0
3.02.02	Custo de Locação	-10.003	-10.549
3.03	Resultado Bruto	76.701	58.376
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.368	-16.040
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.789	-7.176
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.173	-9.794
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	141	1.834
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-547	-904
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	59.333	42.336
3.06	Resultado Financeiro	-30.991	-37.227
3.06.01	Receitas Financeiras	6.123	8.379
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.114	-45.606
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.342	5.109
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.410	-4.686
3.08.01	Corrente	-13.358	-4.687
3.08.02	Diferido	-52	1
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.932	423
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	14.932	423
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.686	211
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	246	212
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,25940	0,00400
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,25480	0,00400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	14.686	211
4.02	Outros Resultados Abrangentes	246	212
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	14.932	423
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.686	211
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	246	212

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	38.497	-10.314
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	27.447	58.397
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	14.932	423
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-10	0
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	10.003	10.549
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	1.012	2.070
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	36.082	43.713
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos	-46.439	0
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	72	133
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	146	-17
6.01.01.11	Resultado de Equivalência Patrimonial	547	904
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	13.358	4.687
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-2.308	-4.065
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	52	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.050	-68.711
6.01.02.01	Contas a Receber	65.027	-10.710
6.01.02.02	Partes Relacionadas	1.005	925
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-2.045	-727
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	173	-789
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-12.118	-7.004
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-136	143
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-439	-2.592
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	105	-21
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-722	2.372
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-1	-119
6.01.02.14	Impostos Diferidos	43	-43
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-6.034	-6.399
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-33.808	-43.747
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	55.816	30.500
6.02.01	Aplicações Financeiras	-71.632	35.488
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-10.048	-5.018
6.02.04	Partes Relacionadas	-2.195	-300
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	139.691	330
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-97.902	-23.486
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-97.902	-27.039
6.03.03	Venda de Ações Próprias	0	3.955
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	0	-402
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.589	-3.300
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	62.027	57.089
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	58.438	53.789

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(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	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.012	0	0	0	1.012	-100	912
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.012	0	0	0	1.012	0	1.012
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	5.561	0	0	0	5.561	0	5.561
5.04.08	Venda de Ações em Tesouraria - Resultado na Venda	0	-5.561	0	0	0	-5.561	0	-5.561
5.04.09	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-100	-100
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.686	0	14.686	246	14.932
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.686	0	14.686	246	14.932
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-29.384	359.145	14.686	0	1.418.359	3.573	1.421.932

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(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	Saldos Iniciais	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423
5.03	Saldos 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	0	5.623	0	0	0	5.623	-229	5.394
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.070	0	0	0	2.070	0	2.070
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-402	0	0	0	-402	0	-402
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.020	0	0	0	11.020	0	11.020
5.04.08	Venda Ações em Tesouraria - Resultado Venda	0	-7.065	0	0	0	-7.065	0	-7.065
5.04.09	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-229	-229
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	211	0	211	212	423
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	211	0	211	212	423
5.07	Saldos Finais	673.912	-30.948	685.919	211	0	1.329.094	3.146	1.332.240

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	182.527	73.578
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	182.527	73.578
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-103.765	-8.170
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-93.779	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.986	-8.170
7.03	Valor Adicionado Bruto	78.762	65.408
7.04	Retenções	-10.003	-10.549
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-10.003	-10.549
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	68.759	54.859
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.717	9.309
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-547	-904
7.06.02	Receitas Financeiras	6.123	8.379
7.06.03	Outros	141	1.834
7.06.03.01	Outras Receitas	141	1.834
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	74.476	64.168
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	74.476	64.168
7.08.01	Pessoal	6.951	8.780
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.479	9.358
7.08.02.01	Federais	15.479	9.358
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.138	44.435
7.08.03.01	Juros	31.911	37.574
7.08.03.03	Outras	4.227	6.861
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.932	423
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.686	211
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	246	212
7.08.05	Outros	976	1.172

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2018 reportando resultados positivos e redução de alavancagem da Companhia com a venda de ativos consolidados. Neste trimestre, atingimos R\$ 14,7 milhões de lucro líquido, concluímos a venda de 63% do Morumbi Park por R\$137,4 milhões e encerramos o período com dívida líquida de R\$ 956,6 milhões. Esses resultados ressaltam a capacidade de nossa equipe em planejar e executar com excelência o modelo de negócios da São Carlos.

O destaque no trimestre foi a venda de 63% do Edifício Morumbi Park por R\$ 137,4 milhões, com *cap rate* de venda de 7,5%, com base na receita média de locação dos 3 primeiros anos do contrato após o período de carência. Como consequência, entregamos um lucro líquido de R\$ 14,7 milhões e atingimos R\$ 3,0 bilhões de NAV – um crescimento de 2,9% quando comparado ao mesmo período do ano anterior – o que equivale a R\$ 53,0 por ação. A métrica de criação de valor para o acionista, medido através do *Total Accounting Return*, foi de 13,2% desde dezembro de 2009.

Os recursos da venda do Ed. Morumbi Park contribuíram para a redução da alavancagem da Companhia. A dívida líquida sobre o valor do portfólio alcançou 24,2% em março de 2018 contra 32,5% em março de 2017. Neste trimestre, liquidamos antecipadamente dívidas no montante de R\$ 70,1 milhões, o que reduzirá as despesas financeiras em aproximadamente R\$ 7,0 milhões ao ano. O saldo de caixa no final do trimestre foi de R\$ 420,7 milhões.

O combate a vacância continua sendo uma prioridade da São Carlos. As taxas de vacância física e financeira do portfólio encerraram ambas em 14,7%. O aumento nas taxas de vacância, quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, é reflexo da venda de ativos com ocupações elevadas (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park). O modelo de negócios da Companhia inclui a venda de ativos consolidados para maximizar o retorno aos acionistas. Na comparação sobre a mesma base de ativos, a taxa de vacância em um ano foi reduzida de 15,0% para 14,7%.

A receita bruta com locações alcançou R\$ 60,3 milhões no trimestre, impactada pela ausência da receita de locação dos imóveis vendidos (Ed. Mykonos, Centro Empresarial do Aço e Ed. Morumbi Park). Na mesma base de imóveis, a receita com locações permaneceu estável na comparação com o 1T17, o que reflete a estabilidade dos preços de locação.

Continuamos focados na gestão contínua dos nossos processos e custos e, nesse sentido, temos buscado economias e ganhos de eficiência, principalmente nos condomínios dos nossos empreendimentos. Desta forma, mantivemos uma rentabilidade elevada no trimestre, com margem EBITDA de 75,3% e margem FFO de 16,1%. O EBITDA e FFO encerraram o trimestre em R\$ 42,9 milhões e R\$ 9,2 milhões, respectivamente.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2018 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 04 de maio de 2018.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

Notas Explicativas

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

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017"), publicadas no dia 08 de março de 2018 no jornal Valor Econômico e no Diário Oficial, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.scsa.com.br/ri, logo, essas informações trimestral devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

2.3. Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis as informações financeiras intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2018.

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) novas e revisadas a seguir, em vigor para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017, foram adotadas nas Informações Financeiras Intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas, aplicáveis à Companhia, não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o trimestre.
- b) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) novas e revisadas a seguir, em vigor para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, ainda não foram adotadas nas Informações Financeiras Intermediárias:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
IFRS 16	Operações de Arrendamentos Mercantil (i)
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture (ii)

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

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

A Administração da Companhia está em fase de avaliação do potencial impacto destas normas nas Informações Financeiras Intermediárias.

2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Notas Explicativas

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	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Caixa	10	10	27	24
Bancos	29	786	248	2.130
Aplicações financeiras (*):				
Operações compromissadas	55.858	55.053	55.858	55.053
Caderneta de poupança e outros	887	634	2.305	4.820
	<u>56.784</u>	<u>56.483</u>	<u>58.438</u>	<u>62.027</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. e Itaú Unibanco S.A., lastreadas com títulos privados e com garantia de recompra sem perda substancial de valor.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>341.209</u>	<u>234.259</u>	<u>362.290</u>	<u>288.350</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. Os fundos de investimentos em renda fixa, são fundos abertos, administrados por instituições de primeira linha.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Contas a receber	43.200	43.580	117.299	130.138
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.450)	(1.460)
Contas a receber por venda de imóveis	26.014	76.198	26.014	3.000
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	-	1.500	76.198
Taxas condominiais e outras	-	-	1.518	2.022
Total	<u>68.292</u>	<u>118.856</u>	<u>144.881</u>	<u>209.898</u>
Circulante	29.992	80.365	49.238	100.668
Não circulante (i)	38.300	38.491	95.643	109.230

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

Notas Explicativas

Contas a receber

As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês. A Administração da Companhia registra provisão para perda nas contas a receber para parte dos atrasos superiores a 180 dias com indício de não realização e não renegociados.

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	341	403
61 a 90 dias	-	-	122	319
91 a 120 dias	-	-	150	55
121 a 180 dias	-	-	204	401
Há mais de 180 dias	<u>922</u>	<u>922</u>	<u>2.721</u>	<u>2.423</u>
	922	922	3.538	3.601
A vencer	<u>68.292</u>	<u>118.856</u>	<u>142.793</u>	<u>207.757</u>
Total de contas a receber	<u><u>69.214</u></u>	<u><u>119.778</u></u>	<u><u>146.331</u></u>	<u><u>211.358</u></u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Saldo inicial	(922)	(922)	(1.460)	(1.101)
Constituição da provisão	-	-	-	(370)
Baixa de provisão	-	-	10	11
Saldo final	<u>(922)</u>	<u>(922)</u>	<u>(1.450)</u>	<u>(1.460)</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Imposto de renda a recuperar	6.336	4.632	7.956	7.476
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	5.489	5.815	5.818	6.075
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	547	539	908	866
PIS e COFINS a recuperar	2.297	2.276	4.815	3.038
Outros	<u>98</u>	<u>97</u>	<u>123</u>	<u>120</u>
Total	<u><u>14.767</u></u>	<u><u>13.359</u></u>	<u><u>19.620</u></u>	<u><u>17.575</u></u>

Notas Explicativas

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

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) nos três meses	Saldo em 31.12.2017	Movimentação			Saldo em 31.03.2018
								Outros	Redução de capital	Equivalência Patrimonial	
253 Participações Ltda.	96.318	5.868	32.000	90.450	99,99	3.337	93.112	-	3.337	(6.000)	90.449
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	3	71	(3)	99,99	-	(1)	-	-	-	(1)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	312.673	240.649	55.976	72.024	99,99	17.547	145.173	(49.365)	17.547	(41.332)	72.023
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.007	14.053	7.663	8.954	60	616	5.154	-	369	(150)	5.373
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.395	7.434	57.620	68.961	99,99	3.894	73.067	-	3.894	(8.000)	68.961
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	121.961	4.197	109.983	117.764	99,99	4.986	118.779	-	4.986	(6.000)	117.765
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	87.688	1.028	83.800	86.660	99,99	426	86.234	-	426	-	86.660
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	69.707	28.465	40.369	41.242	99,99	451	40.792	-	451	-	41.243
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	230.154	118.232	132.200	111.922	99,99	(614)	112.536	-	(614)	-	111.922
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	50.829	35.988	14.304	14.841	99,99	(95)	14.935	-	(95)	-	14.840
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	436.851	202.520	318.766	234.331	99,99	(4.437)	238.704	64	(4.437)	-	234.331
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	3	4	(3)	99,5	-	(3)	-	-	-	(3)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	78.196	52.695	23.653	25.501	99,99	463	25.039	-	463	-	25.502
Total							953.521	64	(49.365)	(61.482)	869.065
Controladas em conjunto											
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	30.074	20.734	11.243	9.850	50,00	509	4.925	-	(255)	-	4.670
Longford Empreendimentos e Participações S.A.	47.922	11.282	50.692	37.223	50,00	583	18.611	-	(292)	-	18.319
Total							23.536	-	(547)	-	22.989
							977.057	64	(49.365)	(61.482)	892.054

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Partic. %	Lucro (prejuízo) no trimestre	Saldo em 31.12.2016	Outros	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.03.2017
253 Participações Ltda.	95.817	8.719	32.000	83.423	99,99	3.675	83.423	-	-	3.675	-	87.098
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	6	66	(2)	99,99	(4)	(1)	-	-	(4)	-	(5)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	471.413	304.105	97.841	166.720	99,99	587	166.720	-	-	3.587	(3.000)	167.307
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.674	15.786	7.663	7.363	60,00	524	4.599	-	-	315	(180)	4.734
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	74.701	4.522	57.620	67.086	99,99	3.465	67.086	-	-	3.465	-	70.551
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	118.997	2.380	109.983	110.683	99,99	5.934	115.686	-	-	5.934	(5.002)	116.618
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	88.551	600	87.300	87.355	99,99	596	88.533	-	-	596	(1.178)	87.951
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	71.980	36.820	35.869	34.924	99,99	236	34.925	-	-	236	-	35.161
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	235.950	118.960	118.200	116.781	99,99	210	121.781	-	(5.000)	210	-	116.991
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	46.417	32.688	11.604	14.608	99,99	(879)	14.607	-	-	(879)	-	13.728
SC SP CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda.	194.036	124.823	61.239	68.263	99,99	950	68.261	-	-	950	-	69.211
Best Center Empreendimentos e Participações Ltda.	416.178	210.762	273.766	210.162	99,99	(4.745)	210.079	83	-	(4.745)	-	205.417
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	4	(2)	99,60	-	(2)	-	-	-	-	(2)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	81.523	53.847	27.053	27.321	99,99	355	28.049	-	-	355	(727)	27.677
D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	99,60	-	-	-	-	-	-	-
Total							1.003.746	83	(5.000)	13.695	(10.087)	1.002.437
Controladas em conjunto												
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	37.960	27.958	8.833	10.836	50,00	(834)	5.418	-	-	(417)	-	5.001
Longford Empreendimentos e Participações Ltda.	50.697	38.968	22.972	12.702	50,00	(974)	6.351	-	-	(487)	-	5.864
Total							11.769	-	-	(904)	-	10.865
							1.015.515	83	(5.000)	12.791	(10.087)	1.013.302

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\$22.990 em investimentos em 31 de março de 2018 (R\$23.536 em 31 de dezembro de 2017).

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS**

As transações estão demonstradas a seguir:

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	<u>Controladora</u> <u>Ativo não circulante</u>	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	1	1
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	4.463	624
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	19.793	18.178
253 Participações Ltda.	4.326	1.490
Longford Participações e Empreendimentos S.A. (i)	1.015	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	9.406	7.924
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	27	10.247
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	540	1.071
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	2.123	332
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. (i)	2.588	1.408
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	54.501	42.664
SC Corretora de Imóveis Ltda.	1	1
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	3	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.195	1.820
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	659	334
Total	101.641	86.096

- (i) No ativo não circulante da controladora de R\$101.641 (R\$86.096 em 31 de dezembro de 2017) e do consolidado não circulante de R\$3.601 (R\$1.406 em 31 de dezembro de 2017), 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. Sobre as transações não há incidência de multas e juros.

Remuneração da Administração

Em 27 de abril de 2018, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2018 em até R\$24.988, dos quais R\$6.819 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$18,169 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 em 31 de março de 2018 e em 31 de dezembro de 2017:

	<u>Consolidado</u>					
	<u>31.03.2018</u>			<u>31.12.2017</u>		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	664	374	1.038	1.851	3.151	5.002
Diretores estatutários	1.170	651	1.821	4.983	8.267	13.250
Total	1.834	1.025	2.859	6.834	11.418	18.252

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora			
	31.03.2018			31.12.2017
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.077	(37.854)	466.223
Instalações	10,00	183.553	(12.359)	171.194
Imobilizado em andamento		624	-	624
Total		847.166	(50.213)	796.953

	Consolidado			
	31.03.2018			31.12.2017
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		687.104	-	687.104
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.158.022	(173.954)	984.068
Instalações	10,00	573.419	(51.058)	522.361
Adiantamento para construção		5.000	-	5.000
Imobilizado em andamento		23.324	-	23.324
Total		2.446.869	(225.012)	2.221.857

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Controladora		
	31.12.2017	Adições	31.03.2018
Terrenos	158.912	-	158.912
Edificações	504.077	-	504.077
Instalações	183.553	-	183.553
Imobilizado em andamento	287	337	624
	846.829	337	847.166
Depreciação	(46.809)	(3.404)	(50.213)
Total	800.020	(3.067)	796.953

	Controladora			
	31.12.2016	Adições	Transferências	31.03.2017
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.086	-	-	504.086
Instalações	174.682	994	7.282	182.958
Adiantamento para construção	7.281	-	(7.281)	-
Imobilizado em andamento	251	-	(1)	250
	845.212	994	-	846.206
Depreciação acumulada	(33.255)	(3.386)	-	(36.641)
Total	811.957	(2.392)	-	809.565

Notas Explicativas dos Investimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado				31.03.2018
	31.12.2017	Adições	Baixas (ii)	Transferências (i)	
Terrenos	705.111	-	(18.007)	-	687.104
Edificações	1.227.726	38	(70.074)	332	1.158.022
Instalações	564.208	346	(5.727)	14.592	573.419
Adiantamento para construção	8.929	2.825	-	(6.754)	5.000
Imobilizado em andamento	<u>34.215</u>	<u>6.428</u>	<u>(7.490)</u>	<u>(9.829)</u>	<u>23.324</u>
	<u>2.540.189</u>	<u>9.637</u>	<u>(101.298)</u>	<u>(1.659)</u>	<u>2.446.869</u>
Depreciação	<u>(224.212)</u>	<u>(9.246)</u>	<u>8.446</u>	<u>-</u>	<u>(225.012)</u>
Saldo	<u>2.315.977</u>	<u>391</u>	<u>(92.852)</u>	<u>(1.659)</u>	<u>2.221.857</u>

- (i) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Ericson e Generali e transferências para o grupo do imobilizado.
- (ii) Em 15 de março de 2018, a subsidiária Top Center vendeu a terceiros a totalidade de sua participação de 63% no Edifício Morumbi Park, pelo valor de R\$ 137,4 milhões à vista.

	Consolidado				31.03.2017
	31.12.2016	Adições	Baixas	Transferências (ii)	
Terrenos	777.148	-	-	(43.692)	733.456
Edificações	1.410.970	19	(25)	5.086	1.416.050
Instalações	552.728	1.308	-	9.685	563.721
Adiantamento para construção	10.256	-	-	(8.813)	1.443
Imobilizado em andamento	<u>30.461</u>	<u>3.039</u>	<u>-</u>	<u>(15.293)</u>	<u>18.207</u>
	<u>2.781.563</u>	<u>4.366</u>	<u>(25)</u>	<u>(53.027)</u>	<u>2.732.877</u>
Depreciação acumulada	<u>(210.918)</u>	<u>(10.104)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(221.022)</u>
Saldo	<u>2.570.645</u>	<u>(5.738)</u>	<u>(25)</u>	<u>(53.027)</u>	<u>2.511.855</u>

- (ii) As principais transferências foram reclassificações referem-se aos centros de varejo de conveniência.

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\$ 3.988.549 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis (*)	R\$	TR + 8,9 até 10	677.896	690.819	932.644	1.019.523
Capital de giro	R\$	CDI + 1,8	24.950	25.761	24.950	25.761
Antecipação de recebíveis	R\$	IGP - M + 10,4	19.523	20.282	19.523	20.282
Financiamento imobiliário - Obras	R\$	TR + 9,25 até 9,80	41.921	43.534	279.431	287.472
Debêntures	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	60.287	58.919	106.221	106.313
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	39.604	38.650
Total			824.577	839.315	1.402.373	1.498.001
Circulante			68.791	66.114	123.702	142.729
Não circulante			755.786	773.201	1.278.671	1.355.272

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

Descrição	Saldo em 31.12.2016	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2017
Empréstimos	848.537	21.136	(11.950)	(21.908)	835.815

Descrição	Saldo em 31.12.2017	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2018
Empréstimos	839.315	18.460	(14.938)	(18.260)	824.577

Consolidado

Descrição	Saldo em 31.12.2016	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2017
Empréstimos	1.658.867	43.713	(27.039)	(43.747)	1.631.794

Descrição	Saldo em 31.12.2017	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2018
Empréstimos	1.498.001	36.082	(97.902)	(33.808)	1.402.373

(*) Esses empréstimos 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.

Os índices financeiros acima são exigidos em 31 de dezembro de cada ano.

Notas Explicativas da Companhia e Participações S.A. e Controladas**11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	62	68	2.464	2.420
Imposto de Renda Pessoa				
Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	<u>617</u>	<u>617</u>	<u>5.454</u>	<u>5.403</u>
Total	<u>679</u>	<u>685</u>	<u>7.918</u>	<u>7.823</u>

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (*)	9.450	9.378
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	14.580	14.508
Depósitos judiciais	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>
Total	<u>14.540</u>	<u>14.468</u>

	Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (*)	9.450	9.378
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	14.580	14.508
Depósitos judiciais	<u>(143)</u>	<u>(142)</u>
Total	<u>14.437</u>	<u>14.366</u>

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

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Saldo inicial	14.508	14.085
Atualização monetária	<u>72</u>	<u>423</u>
Saldo final	<u>14.580</u>	<u>14.508</u>

Em 31 de março de 2018, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$53.848 (R\$ 53.848 em 31 de dezembro de 2017), ações cíveis no montante de R\$ 89 (R\$ 89 em 31 de dezembro de 2017) e ações trabalhistas no montante de R\$ 1.656 (R\$ 1.656 em 31 de dezembro de 2017), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No trimestre findo em 31 de março de 2018 de R\$ 634 (R\$ 2.724 em 31 de dezembro de 2017) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

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

Em 31 de março de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, o capital social da Companhia é de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de março de 2018, a Companhia possuía em tesouraria 1.116.844 ações ordinárias nominativas (1.282.201 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2017), adquiridas a um custo médio de R\$33,63 por ação (R\$33,63 por ação em 31 de dezembro de 2017).

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.

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 março de 2018, 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	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Receita de locação	14.728	15.938	42.309	73.578
Receita de vendas de imóveis	-	-	140.218	-
Impostos	(1.115)	(1.227)	(2.044)	(4.653)
	<u>13.613</u>	<u>14.711</u>	<u>180.483</u>	<u>68.925</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Despesas com pessoal	(5.881)	(7.315)	(6.962)	(8.781)
Serviços de terceiros	(335)	(253)	(602)	(356)
Despesas com depreciação e amortização	(3.513)	(3.504)	(10.003)	(10.549)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(93.779)	-
Despesas comerciais - IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(484)	(674)	(8.789)	(7.176)
Despesas com ocupação	(216)	(269)	(233)	(295)
Despesas tributárias	(20)	(16)	(25)	(18)
Outras	(240)	(254)	(210)	1.490
	<u>(10.689)</u>	<u>(12.285)</u>	<u>(120.603)</u>	<u>(25.685)</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(3.513)	(3.504)	(10.003)	(10.549)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(93.779)	-
Despesas gerais e administrativas	(6.692)	(8.107)	(8.173)	(9.794)
Despesas comerciais	(484)	(674)	(8.789)	(7.176)
Outras receitas operacionais, líquidas	-	-	141	1.834
	<u>(10.689)</u>	<u>(12.285)</u>	<u>(120.603)</u>	<u>(25.685)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Receita de juros				
Aplicações financeiras	4.887	7.004	5.718	7.709
Contas a receber de clientes	-	-	65	152
Atualização impostos a recuperar	115	464	340	518
	<u>5.002</u>	<u>7.468</u>	<u>6.123</u>	<u>8.379</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(18.460)	(21.136)	(36.082)	(43.713)
Atualizações de provisão de riscos tributários	(72)	(133)	(72)	(133)
Outras despesas financeiras	(488)	(1.205)	(960)	(1.760)
	<u>(19.020)</u>	<u>(22.474)</u>	<u>(37.114)</u>	<u>(45.606)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(3.569)	(1.274)
IRPJ	-	-	(9.789)	(3.413)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.358)</u>	<u>(4.687)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL			(18)	-
IRPJ	-	-	(34)	1
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(52)</u>	<u>1</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.410)</u>	<u>(4.686)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	14.686	211	28.342	5.109
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(4.993)	(72)	(9.636)	(1.737)
Equivalência patrimonial	8.764	4.349	(186)	(307)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	510	1.020
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	2.754	2.648
Prejuízos compensados (consumidos)	(3.755)	(4.261)	(6.601)	(5.982)
Outros	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>	<u>(251)</u>	<u>(328)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.410)</u>	<u>(4.686)</u>

20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2018 representam o montante de R\$29.365 (R\$23.145 em em 31 de dezembro de 2017), composto por R\$21.592 (R\$17.018 em 31 dezembro de 2017) de IRPJ e R\$7.773 (R\$6.127 em 31 de dezembro de 2017) 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

	<u>31.03.18</u>	<u>31.03.17</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	14.686	211
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.620	56.287
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,2594	0,004

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>31.03.18</u>	<u>31.03.17</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	14.686	211
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.620	56.287
Efeito das opções para empregados	<u>1.009</u>	<u>1.084</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação (todas as mensurações)	<u>57.630</u>	<u>57.371</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>0,2548</u>	<u>0,004</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.

Notas Explicativas da Companhia de Investimentos e Participações S.A. e Controladas

22.2. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa nº 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Consolidado			
	Contábil		Valor justo	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.03.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Empréstimos e recebíveis:				
Contas a receber	144.881	209.898	144.881	209.898
Caixa e equivalentes de caixa	58.438	62.027	58.438	62.027
Aplicações financeiras	<u>362.290</u>	<u>288.350</u>	<u>362.290</u>	<u>288.350</u>
Total	<u>565.609</u>	<u>560.275</u>	<u>565.609</u>	<u>560.275</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	1.402.373	1.498.001	1.251.688	1.339.026
Contas a pagar por compra de imóveis	3.402	3.402	3.402	3.402
Total	<u>1.405.775</u>	<u>1.501.403</u>	<u>1.255.090</u>	<u>1.342.428</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\$).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 março de 2018 e de 31 de dezembro de 2017, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

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.

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

A Companhia mantém contas-correntes bancárias e aplicações financeiras aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

22.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 22.3 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 março de 2018, 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	1.212.075	1.212	1.515	1.818
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	19.523	859	1.074	1.288
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	24.950	1.622	2.027	2.433
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	145.825	6.416	8.020	9.624
<u>Aplicação financeira</u>	Redução do CDI	<u>(341.209)</u>	<u>(22.179)</u>	<u>(16.634)</u>	<u>(11.089)</u>
Exposição líquida		<u>1.061.164</u>	<u>(12.070)</u>	<u>(3.998)</u>	<u>4.074</u>

(a) Taxas conforme mercado.

(b) Acréscimo / redução de 25% nas taxas acima informadas.

(c) Acréscimo / redução de 50% nas taxas acima informadas.

Notas Explicativas da Companhia de Investimentos e Participações S.A. e Controladas**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 àquelas 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
<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 nos três meses findo em 31 de março de 2018 foi de R\$1.012, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$5.518 em 31 de dezembro de 2017).

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento é como segue:

	31.03.2018		31.12.2017	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.710.553	-	1.653.491	-
Opções concedidas	-	-	170.850	5,58
Opções concedidas	-	-	216.336	27,50
Opções concedidas	-	-	30.000	11,34
Opções concedidas	-	-	18.000	-
Opções concedidas	-	-	50.000	4,56
Opções exercidas	-	-	(170.850)	5,58
Opções exercidas	-	-	(27.832)	44,27
Opções exercidas	-	-	(150.253)	28,05
Opções exercidas	-	-	(30.000)	8,23
Opções exercidas	-	-	(5.000)	4,30
Opções exercidas	-	-	(5.000)	11,34
Opções exercidas(i)	(165.357)	44,27	(30.000)	12,63
Opções exercidas	(5.000)	12,63	(2.173)	18,82
Opções canceladas	-	-	(5.000)	25,08
Opções concedidas	-	-	(1.920)	30,94
Opções canceladas	(10.000)	4,56	(96)	-
Quantidade final	<u>1.530.196</u>		<u>1.710.553</u>	

(i) A Companhia entregou as ações diferidas e ações adicionais dentro do âmbito do programa de opções de 2013 que prevê, dentre outras condições, o período de 5 anos para referida entrega.

24. SEGUROS

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

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de março de 2018, o saldo consolidado de R\$13.145 (R\$13.250 em 31 de dezembro de 2017) de imóveis destinados à venda está relacionado ao plano de venda a terceiros de imóveis localizados 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

	<u>31.03.2018</u>	<u>31.03.2017</u>
	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
Transferência de propriedades de investimentos para imóveis	-	49.735
Aumento de capital – Top Center	7.835	-
Redução de capital em controladas a receber	49.365	5.000
Dividendos a receber	61.357	9.637

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 4 de maio de 2018 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o

Notas Explicativas da Companhia e Participações S.A. e Controladas

novo programa de recompra, de até 1.000.000 (hum milhão) ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 7 de maio de 2018 e encerramento em 6 de maio de 2019.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outro assunto

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2018, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de maio de 2018

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Ribas Gomes Simões

Audidores Independentes Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 289690/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 aos três meses com data base em 31 de março de 2018.

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 aos três meses com data base em 31.03.2018, 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.