

Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado
 CNPJ/MF nº 29.780.061/0001-09
 Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte)
 CEP 04530-001 – São Paulo, SP

Código de Negociação BOVESPA: SCAR3
 Código ISIN: BRSCARACNOR7

24.063.361 Ações

Valor da Distribuição – R\$[.]

No contexto da Oferta Global estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$16,50 e R\$22,50, podendo, no entanto, ser fixado fora desta faixa.

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("São Carlos"), Imob Asset Participações Ltda., Credit Suisse, Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie. e os demais Acionistas Vendedores identificados neste Prospecto ("Acionistas Vendedores") estão realizando uma oferta que compreende a distribuição pública primária e secundária de 24.063.361 ações ordinárias de emissão da São Carlos, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada simultaneamente no Brasil ("Oferta Brasileira") e no exterior ("Oferta Internacional") e, em conjunto com a Oferta Brasileira, "Oferta Global". A Oferta Global compreenderá a distribuição pública primária de 17.500.000 Ações a serem emitidas pela São Carlos ("Oferta Primária"), com exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, nos termos do artigo 172, I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), dentro do limite do capital autorizado previsto no Estatuto Social da São Carlos, podendo, inclusive, ser emitidas sob a forma de Global Depositary Shares ("GDSs"), representadas por Global Depositary Receipts ("GDRs") e a distribuição pública secundária de 6.563.361 Ações, de titularidade dos Acionistas Vendedores, inclusive sob a forma de GDSs, representadas por GDRs ("Oferta Secundária"), conforme deliberações das Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de maio de 2006 (cuja ata foi publicada no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 20 de junho de 2006), em 27 de outubro de 2006 (cuja ata foi publicada no Jornal Valor Econômico em 21 de novembro de 2006 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 18 de novembro de 2006) e em [.] (cuja ata será publicada no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo), e pelos órgãos societários competentes dos Acionistas Vendedores, conforme aplicável.

No âmbito da Oferta Brasileira, serão colocadas Ações no Brasil, por meio de instituições financeiras lideradas pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder") e pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta Brasileira", em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), por meio de distribuição pública em mercado de balcão não-organizado, e, ainda, com esforços de venda no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil e CVM, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados definidos em conformidade com a Rule 144A ("Rule 144A") do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América ("Securities Act") em operações isentas de registro segundo o Securities Act e, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, com base na Regulation S ("Regulation S") do Securities Act. No âmbito da Oferta Internacional, serão distribuídas Ações, sob a forma de GDSs, representados por GDRs, sendo que cada GDS corresponderá a 2 Ações, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros, em conformidade com isenções de registro previstas na Rule 144A e na Regulation S. Tanto os esforços de venda de Ações no exterior como a coordenação da Oferta Internacional serão realizados pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC ("Credit Suisse Securities") e pela Itaú Securities, Inc. ("Itaú Securities"), e, quando em conjunto com o Credit Suisse Securities, os "Agentes de Colocação Internacional" ou os "Coordenadores da Oferta Internacional", conforme o caso. O Preço de Distribuição será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding"), em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, III da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 44 da Instrução CVM 400, e será aprovado pelo Conselho de Administração da São Carlos antes da concessão do registro da presente distribuição pública pela CVM.

	Preço em R\$	Comissões em R\$	Recursos Líquidos para a São Carlos em R\$ (*)	Recursos Líquidos para os Acionistas Vendedores em R\$ (*)
Por Ação	19,50	1,10	18,40	18,40
Total	469.235.539,50	26.394.499,10	322.054.687,50	120.786.352,90

(*) Sem levar em conta o exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares e da Opção de Ações/GDSs Adicionais, e sem considerar as despesas da Oferta Global.

A quantidade inicial de Ações e GDSs objeto da Oferta Global poderá, ainda, ser acrescida de um lote suplementar de até 3.609.504 Ações e GDSs de emissão da São Carlos, equivalente a até 15% das Ações e GDSs inicialmente ofertadas ("Ações/GDSs Suplementares"), conforme opção outorgada pela São Carlos ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a ser exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Itaú BBA, nas mesmas condições e preço das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global ("Opção de Ações/GDSs Suplementares"). A Opção de Ações/GDSs Suplementares poderá ser exercida no prazo de até 30 dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive.

Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares, a quantidade de Ações e GDSs inicialmente ofertada poderá, ainda, a critério da São Carlos e dos Acionistas Vendedores, com anuência dos Coordenadores da Oferta Brasileira, ser aumentada em até 20% do total das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, excluídas as Ações e GDSs decorrentes do eventual exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares ("Ações/GDSs Adicionais"), conforme dispõe o artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400 ("Opção de Ações/GDSs Adicionais").

Os registros da presente distribuição pública primária e secundária na CVM foram concedidos em [.] sob os nºs CVM/SRE/REM/2006/[.] e CVM/SRE/SEC/2006/[.] respectivamente.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos."

Não será realizado qualquer registro na SEC – Securities and Exchange Commission ("SEC") ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

"Os administradores da São Carlos, os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder declaram que as informações contidas neste documento correspondem à realidade e não omitem nada capaz de afetar a importância de tais informações."

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao decidir por adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. Os investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 27 a 35 para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à aquisição das Ações.



"A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa".

Coordenadores da Oferta Brasileira



Coordenador Líder e Coordenador Global



Coordenadores Contratados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

PARTE I – INTRODUÇÃO

Definições.....	2
Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras.....	9
Sumário da Companhia	10
Visão Geral	10
Pontos Fortes.....	12
Estratégia	14
Estrutura Societária.....	15
Sumário da Oferta	16
Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações.....	19
Sumário das Informações Financeiras	20
Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	24
Fatores de Risco.....	27
Informações sobre a Oferta.....	36
Declarações da São Carlos, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder	50
Destinação dos Recursos.....	51

PARTE II – INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Capitalização	53
Diluição	54
Informações sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	56
Informações Financeiras Seleccionadas	59
Reestruturação Societária.....	64
Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais	66
Atividades da Companhia	88
Visão Geral do Setor de Investimentos e Administração de Imóveis Comerciais	107
Administração.....	119
Principais Acionistas e Acionistas Vendedores	124
Principais Acionistas.....	124
Acionistas Vendedores.....	124
Acordo de Acionistas.....	125
Transações com Partes Relacionadas.....	126
Descrição do Capital Social	127
Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa	138

PARTE III – ANEXOS

Ata da Reunião do Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em 29 de maio de 2006	144
Ata da AGE da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em 29 de setembro de 2006	145
Ata da Reunião do Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em 27 de outubro de 2006	185
Ata da Reunião do Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em [●]	186
Ata da Reunião de Sócios-Quotistas da Imob Asset Participações Ltda., realizada em 09 de novembro de 2006	188
Autorização da Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie para a alienação de ações de emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., datada de 12 de outubro de 2006	189
Estatuto Social atualizado, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2006	191
Informações Anuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (somente informações não incluídas neste Prospecto)	216

PARTE IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS E TRIMESTRAIS

Demonstrações Financeiras combinadas da Companhia referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e respectivo parecer dos auditores independentes	257
Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 (revisadas) e Demonstrações Financeiras combinadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 (revisadas) e respectivos relatórios dos auditores independentes sobre revisão limitada	274
Demonstrações Financeiras Consolidadas Históricas da Companhia referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e respectivos pareceres dos auditores independentes	309
Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2006	325

PARTE I – INTRODUÇÃO

- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras
- Sumário da Companhia
- Sumário da Oferta
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Sumário das Informações Financeiras
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Fatores de Risco
- Informações sobre a Oferta
- Declarações da São Carlos, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder
- Destinação dos Recursos

DEFINIÇÕES

ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.
ABL	Designação da área bruta locável de shopping centers.
Acionistas Vendedores	Imob Asset Participações Ltda., Credit Suisse, Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie, Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles e Carlos Alberto da Veiga Sicupira.
Ações ou Ações Ordinárias	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da São Carlos, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
Ações/GDSs Adicionais	Quantidade de Ações e GDSs equivalentes a até 20% das Ações e GDSs inicialmente ofertadas que, conforme dispõe o artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400, poderá ser acrescida à Oferta Global a critério da São Carlos e dos Acionistas Vendedores, com anuência dos Coordenadores da Oferta Brasileira.
Ações/GDSs Suplementares	Lote suplementar de até 3.609.504 Ações e GDSs, de emissão da São Carlos, equivalentes a até 15% das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, conforme opção para a aquisição de tais Ações/GDSs Suplementares a ser exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Banco Itaú BBA S.A., nas mesmas condições e preço das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global.
Agentes de Colocação Internacional	Credit Suisse Securities (USA) LLC e Itaú Securities, Inc.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
ANDIMA	Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Anúncio de Início	Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
Built to Suit	Construção de um imóvel dentro das especificações exigidas pelo futuro ocupante (construção sob medida).
Capital Circulante Líquido	Corresponde ao ativo circulante menos o passivo circulante.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
CBRE	CB Richard Ellis S/C Ltda.
CBV	Companhia Brasileira de Varejo, LLC, com sede no estado do Texas, Estados Unidos, controlada indiretamente por Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles e Carlos Alberto da Veiga Sicupira.
CD	Centro de Distribuição.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.

Centro Administrativo Rio Negro	Centro administrativo localizado em Alphaville, no município de Barueri – SP.
CETIP	Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Companhia	Neste Prospecto, o termo Companhia refere-se à São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e às suas controladas 253 Participações Ltda., Dueto Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.
Conselheiro Independente	Conselheiro que (i) não tenha qualquer vínculo com a São Carlos, exceto participação de capital; (ii) não seja acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não seja ou não tenha sido, nos últimos 3 anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não tenha sido, nos últimos 3 anos, empregado ou diretor da São Carlos, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela São Carlos; (iv) não seja fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da São Carlos, em magnitude que implique perda de independência; (v) não seja funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à São Carlos; (vi) não seja cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da São Carlos; (vii) não receba outra remuneração da São Carlos além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações também se enquadram na presente definição.
Contrato de Depósito para Emissão de GDSs ou Contrato de Depósito	Contratos celebrados em 25 de outubro de 2006 entre a São Carlos, The Bank of New York e os titulares de tempos em tempos das GDSs, em decorrência dos programas de GDSs <i>Regulation S</i> e <i>Rule 144A</i> .
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., celebrado entre a São Carlos, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta Brasileira e a CBLC, na qualidade de interveniente anuente, a ser celebrado em 12 de dezembro de 2006.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações celebrado entre a São Carlos, os Acionistas Vendedores, o Coordenador Líder e a Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, a ser celebrado em 12 de dezembro de 2006.
Contrato de Intersindicalização	<i>Intersyndicate Agreement</i> , contrato celebrado entre os Coordenadores da Oferta Internacional e os Coordenadores da Oferta Brasileira, regulando a realocação de Ações entre a Oferta Brasileira e a Oferta Internacional, em função da demanda verificada no Brasil e no exterior durante o curso normal da Oferta Global.

Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado, celebrado entre a São Carlos, a BOVESPA, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da São Carlos e acionistas controladores em 23 de novembro de 2006, cuja eficácia somente terá início na data da publicação do Anúncio de Início.
Coordenador Líder	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Coordenadores Contratados	Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, Banco Bradesco S.A. e Banco ABN Amro Real S.A.
Coordenadores da Oferta Brasileira	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta Internacional	Credit Suisse Securities (USA) LLC e Itaú Securities, Inc.
Coordenador Global	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Corretoras Consorciadas	Sociedades corretoras membros da BOVESPA que farão parte exclusivamente do esforço de colocação de Ações na Oferta Não-Institucional.
Credit Suisse	Credit Suisse, instituição financeira constituída de acordo com as leis da Suíça, controladora do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira da Oferta Global.
Dívida Líquida	Endividamentos bancários de curto e longo prazo, líquidos de Caixa, bancos e aplicações financeiras.
Dólar ou US\$	Moeda corrente nos Estados Unidos.
Dueto Participações	Dueto Participações Ltda., controlada da São Carlos.
EBITDA Ajustado	O EBITDA Ajustado representa o Lucro (Prejuízo) Líquido do exercício/período excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida sob as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos e não deverá ser considerado como alternativa ao lucro líquido como indicador do resultado operacional nem como alternativa ao caixa operacional como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado calculado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA ou ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias. Vide tabela sobre reconciliação do EBITDA Ajustado na Seção “ <i>Sumário das Informações Financeiras</i> ” deste Prospecto. Ainda que o EBITDA Ajustado não forneça, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos, uma medida do fluxo de caixa operacional, nossa administração o utiliza como um dos parâmetros para mensurar nosso desempenho operacional.
Edifício Top Center ou Top Center	Torre de escritórios com 17 pavimentos situada na Avenida Paulista, nº 854, na cidade de São Paulo, com 3 pavimentos no embasamento, nos quais se encontra um shopping center.

Eldorado Business Tower	Torre de escritórios junto ao Shopping Eldorado, na cidade de São Paulo, de cuja incorporação a Companhia participa.
Estatuto Social	Estatuto Social da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
EVA® (Economic Value Added)	Medida do lucro econômico real da empresa após a subtração do custo de oportunidade do capital empregado no negócio, ou seja, o real valor econômico adicionado ao acionista.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
GDR	<i>Global Depositary Receipt</i> , representativo de uma GDS.
GDS	<i>Global Depositary Share</i> , representativo de 2 Ações de emissão da São Carlos. Os GDSs são representados por GDRs e foram emitidos nos termos do Contrato de Depósito.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela FGV.
Imob	Imob Asset Participações Ltda, controlada indiretamente por Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles e Carlos Alberto da Veiga Sicupira.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor.
Instrução CVM 400	Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e alterações posteriores.
Investidores Institucionais	Pessoas físicas, jurídicas, clubes de investimento e outras entidades com relação a ordens específicas referentes a valores que excederem o limite de aplicação de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência privada e de capitalização, Investidores Estrangeiros e outros investidores institucionais.
Investidores Estrangeiros	(i) Investidores institucionais qualificados definidos em conformidade com a <i>Rule 144A</i> , residentes e domiciliados nos Estados Unidos junto aos quais serão empreendidos esforços de venda nos termos de isenções de registro previstas no <i>Securities Act</i> e (ii) investidores institucionais residentes e domiciliados nos demais países (exceto nos Estados Unidos e no Brasil), junto aos quais serão empreendidos esforços de venda no exterior de acordo com a <i>Regulation S</i> , e que deverão ser registrados na CVM, nos termos previstos na Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e suas respectivas alterações.
Investidores Não-Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento (registrados na BOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor), residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que venham a realizar Pedido de Reserva, observado o valor mínimo de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

IPC-FIPE	Índice de Preços ao Consumidor do Município de São Paulo, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômicas.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo – divulgado pelo IBGE.
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
Lei do Inquilinato	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores.
Lombard, Odier	Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie.
Monteville Participações	Monteville Participações Ltda., controlada da São Carlos.
Novo Mercado	Segmento especial de negociação de valores mobiliários na BOVESPA.
Noxville Investimentos	Noxville Investimentos S.A., sociedade com sede no Brasil.
Noxville LLP	Noxville LLP, sociedade com sede no Reino Unido.
Oferta Brasileira	Distribuição pública de [•] Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, incluindo esforços de colocação das Ações, para investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos, definidos em conformidade com o disposto na <i>Rule 144A</i> , e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos e Brasil), com base na <i>Regulation S</i> , que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, BACEN e CVM, esforços estes que serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional.
Oferta Global	Oferta Brasileira e Oferta Internacional, consideradas conjuntamente.
Oferta Institucional	Distribuição de Ações, no âmbito da Oferta Global, direcionada a Investidores Institucionais.
Oferta Internacional	Distribuição de [•] Ações no exterior, sob a forma de [•] GDSs, representadas por GDRs, de titularidade de acionistas vendedores, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros, em conformidade com as isenções de registro previstas na <i>Rule 144A</i> e na <i>Regulation S</i> , a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta Internacional.
Oferta Não-Institucional	Distribuição prioritária a Investidores Não-Institucionais de no mínimo 10% das Ações e GDSs objeto da Oferta Global, excluindo-se a Opção de Ações/GDSs Suplementares e a Opção de Ações/GDSs Adicionais.
Opção de Ações/GDSs Adicionais	Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares, a quantidade de Ações e GDSs inicialmente ofertada poderá, a critério da São Carlos e dos Acionistas Vendedores, com anuência dos Coordenadores da Oferta Brasileira, ser aumentada em até 20%, excluídas as Ações/GDSs Suplementares, conforme dispõe o artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

Opção de Ações/GDSs Suplementares	Opção outorgada pela São Carlos ao Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, na quantidade de até 3.609.504 Ações, equivalentes a até 15% das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, a ser exercida pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., em comum acordo com o Banco Itaú BBA S.A., nas mesmas condições e preço das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, as quais são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global. A Opção de Ações/GDSs Suplementares poderá ser exercida no prazo de até 30 dias, a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam: (a) administradores ou controladores da São Carlos; (b) controladores ou administradores das instituições participantes da Oferta Brasileira, ou (c) outras pessoas vinculadas à Oferta Global, bem como (d) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c).
Participantes da Oferta Brasileira	Em conjunto, os Coordenadores da Oferta Brasileira, os Coordenadores Contratados e as sociedades corretoras membros da BOVESPA que aderirem ao Contrato de Distribuição por meio da celebração de Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição com os Coordenadores da Oferta Brasileira.
Pedido de Reserva	Instrumento de reserva de Ações firmado por Investidores Não-Institucionais.
Período de Reserva	Período compreendido entre 4 de dezembro de 2006, inclusive, até 11 de dezembro de 2006, inclusive, durante o qual os Investidores Não-Institucionais poderão firmar Pedidos de Reserva tendo como objetivo a aquisição de Ações.
PIB	Produto Interno Bruto do Brasil calculado pelo IBGE.
Plano de Opção de Compra de Ações	Plano de opção de compra de ações de emissão da São Carlos.
Preço de Distribuição	No contexto da Oferta Global, estima-se que o preço por Ação será de R\$19,50 (dezenove reais e cinquenta centavos), que é o ponto médio da faixa estimada de R\$16,50 (dezesseis reais e cinquenta centavos) e R\$22,50 (vinte e dois reais e cinquenta centavos), podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora dessa faixa indicativa. O Preço de Distribuição será fixado após a finalização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , conforme o disposto no artigo 170, §1º, III, da Lei das Sociedades por Ações, e com o disposto no Artigo 44, da Instrução CVM 400.
Procedimento de Bookbuilding	Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado, junto a Investidores Institucionais, a ser conduzido no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta Brasileira, e, no exterior, pelos Coordenadores da Oferta Internacional, conforme o artigo 44 da Instrução CVM 400.
Prospecto	Prospecto da Oferta Brasileira Preliminar ou Definitivo, conforme o contexto indicar.
Prospecto Definitivo	Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Prospecto Preliminar	Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Real ou R\$	A moeda corrente no Brasil.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa, cuja adoção é necessária para listagem no Novo Mercado.
Regulation S	<i>Regulation S</i> do <i>Securities Act</i> .
Retrofit	Reforma física de um imóvel para adequá-lo às demandas de mercado atuais.
Rule 144A	<i>Rule 144A</i> do <i>Securities Act</i> .
Sale and Lease Back	Aquisição de um imóvel para locação imediata ao vendedor, em termos e condições pré-estabelecidos.
São Carlos	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
SC Corretora	SC Corretora de Imóveis Ltda., controlada da São Carlos.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> dos Estados Unidos.
Securities Act	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
Silkim Participações	Silkim Participações S.A.
S-Varbra	S-Varbra Administração de Recursos e Participações S.A.
Taxa CDI	Representa a média das taxas interbancárias de um dia no Brasil (acumulada por períodos mensais, anualizada)
Taxa SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurada no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme determinada pelo CMN.
Top Center Participações	Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., controlada da São Carlos.
U.S. GAAP	Práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos.
Varbra	Varbra S.A., sociedade de cujo grupo de controle participam Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles e Carlos Alberto da Veiga Sicupira.
253 Participações	253 Participações Ltda., controlada da São Carlos.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS

Este Prospecto inclui estimativas e declarações futuras, inclusive na Seção “*Fatores de Risco*” e nas Seções “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais*” e “*Atividades da Companhia*”.

As estimativas e declarações futuras constantes do presente Prospecto têm por embasamento, em grande parte, as nossas expectativas atuais e as estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios, o nosso setor de atuação, a nossa situação financeira, os nossos resultados operacionais e prospectivos e o preço das ações de emissão da São Carlos e dos GDSs representativos das Ações. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

As nossas estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo:

- A nossa capacidade de implantar nossa estratégia operacional;
- A nossa capacidade de honrar nossos financiamentos e de contratar novos financiamentos se e quando necessário em condições atrativas;
- A direção dos nossos negócios e operações no futuro;
- Alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, bem como a promulgação de leis e de regulamentos futuros;
- Intervenções governamentais, resultando em alterações na economia, nos tributos ou no ambiente regulatório no Brasil;
- Aumento de custos;
- Mudanças de preços do mercado imobiliário, da atratividade de nossos empreendimentos e das condições da concorrência;
- Nossa capacidade de repassar parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- Decisões das empresas em geral de imobilizar parte de seu patrimônio e não mais arcar com despesas de locação;
- A alteração da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, flutuações nas taxas de câmbio ou inflação;
- Outros fatores que podem afetar a nossa condição financeira, nossa liquidez e os resultados de nossas operações;
- Outros fatores apresentados na Seção “*Atividades da Companhia*”; e
- Outros fatores apresentados na Seção “*Fatores de Risco*”.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Companhia não tem a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho da Companhia podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas da Companhia em razão, inclusive, mas não se limitando, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

O presente sumário apresenta uma visão geral da Companhia, das Ações e dos GDSs, descritos em outras seções do Prospecto.

Este sumário não contém todas as informações que devem ser consideradas antes que o investidor decida sobre a aquisição das Ações e/ou dos GDSs. Este Prospecto Preliminar deve ser lido integral e cuidadosamente pelo investidor, especialmente as Seções “Fatores de Risco”, “Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais”, “Demonstrações Financeiras” e suas respectivas notas.

Visão Geral

A São Carlos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. Nosso modelo de negócios contempla a compra, administração, locação e venda de imóveis, e nossa estratégia é dividida entre curto e médio/longo prazos.

No curto prazo, nossos objetivos são procurar proativamente oportunidades de compra de imóveis comerciais, adquiri-los por preços inferiores aos respectivos valores de mercado financiando o máximo possível do valor, e administrar o imóvel aumentando as receitas de aluguel. Buscamos oportunidades de compra de imóveis que tenham viabilidade técnica, estrutural, financeira, documental e mercadológica - que apresentem potencial de crescimento de receita e valor, e cujos riscos sejam conhecidos e controlados. Buscamos, ainda contratar financiamentos de longo prazo, com taxas de juros fixas e relativamente baixas, indexados pelo IGP-M – o mesmo índice que atualmente corrige a maioria dos nossos contratos de locação – e cujas parcelas sejam inferiores às receitas esperadas das respectivas locações.

Após adquirir o imóvel, procuramos administrá-lo com o objetivo de aumentar as nossas receitas e o valor da propriedade. Neste sentido, buscamos (i) locar áreas vagas, (ii) identificar e obter rendas acessórias, (iii) investir em melhorias (Retrofit) e (iv) otimizar a administração condominial, implantando um rígido controle de despesas e evitando desperdícios. No médio/longo prazo monitoramos constantemente o mercado imobiliário, as reduções nas taxas de juros e o crescimento da economia no Brasil, de modo a identificar a maturação dos imóveis da nossa carteira e aproveitar as oportunidades para vendê-los e realizar os ganhos da valorização.

Abaixo se encontram as nossas principais informações financeiras consolidadas para os períodos indicados:

(em milhares de R\$, exceto percentuais)	31 de dezembro de 2003	% VAR	31 de dezembro de 2004	% VAR	31 de dezembro de 2005	30 de Setembro de 2005 Acumulado	% VAR	30 de Setembro de 2006 Acumulado
Receita Líquida	47.618	15,1	54.814	11,3	61.006	42.067	26,6	53.256
EBITDA								
Ajustado *	38.319	9,6	42.014	16,5	48.956	33.254	26,0	41.915
Margem de EBITDA								
Ajustado **	80,5%		76,6%		80,2%	79,1%		78,7%
Lucro/Prejuízo								
Líquido	23.550	22,0	28.738	-41,8	16.729	10.992	51,8	16.683
Dívida Líquida ⁽¹⁾	36.366	174,7	99.892	26,2	126.017	88.317	70,1	150.234

* O EBITDA Ajustado representa o Lucro (Prejuízo) Líquido do exercício/período excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida sob as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos e não deverá ser considerado como alternativa ao lucro líquido como indicador do resultado operacional nem como alternativa ao caixa operacional como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA ou ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias. Ainda que o EBITDA Ajustado não forneça, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos, uma medida do fluxo de caixa operacional, nossa administração o utiliza como um dos parâmetros para mensurar nosso desempenho operacional.

**A margem de EBITDA Ajustado representa EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

⁽¹⁾ Não inclui aplicações financeiras cindidas (vide a Seção “Reestruturação Societária”).

Temos atualmente um portfólio com 37 imóveis totalizando 579.621 m² de área construída, que inclui edifícios de escritórios, centros de distribuição, lojas de rua e shopping centers, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Aproximadamente 48% do valor da nossa carteira é composto por edifícios de escritório, e 90% do valor da nossa carteira é composto por imóveis localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Desde 2002 inclusive, compramos no mínimo um grande imóvel comercial por ano. Por entendermos que atualmente o mercado imobiliário brasileiro está mais aquecido do que nos últimos anos, que existem diversas oportunidades no nosso nicho de mercado e que os imóveis deverão se valorizar significativamente no médio prazo, acreditamos que o momento atual é de investir. Sendo assim formalizamos compromissos de compra de 5 empreendimentos em outubro de 2006, imóveis estes já computados no nosso portfólio, no valor total de R\$191 milhões, montante aproximado à soma dos valores de todas as aquisições de 2002 a 2005.

Em 30 de setembro de 2006, nosso portfólio continha 32 imóveis, totalizando 440.985 m² de área construída. Apresentamos abaixo os principais dados destes imóveis:

Grupos de Imóveis	Unidades (#)	Valor de Mercado (base Out/2006) ¹		Área Construída		Receita Bruta (Set/06 Acum)*	
		(R\$ mil)	(%)	(m ²)	(%)	(R\$ mil)	(%)
CDs	4	85.100	14,08	112.463	25,50	8.940	15,90
Lojas de Rua	19	108.920	18,02	130.143	29,51	8.553	15,20
Escritórios	5	307.700	50,90	115.808	26,26	29.861	53,00
Shoppings.....	2	15.600	2,58	43.916	9,96	1.288	2,30
Multiuso	1	87.000	14,39	36.409	8,26	7.700	13,70
Não Operacional.....	1	150	0,02	2.246	0,51		
TOTAL	32	604.470	100,00	440.985	100,00	56.342	100,00

* A receita bruta acumulada em setembro de 2006 ainda incluía R\$72 mil a título de "Outras Receitas".

⁽¹⁾ Fonte: Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE em setembro de 2006.

Considerando os compromissos de compra (i) de parte do Centro Administrativo Rio Negro, com área total construída de 91.406,15 m² (e área total construída prevista de aproximadamente 107.678,73 m² quando concluído), (ii) do Dow Building, com área total construída de 22.604,00 m², (iii) de parte do Itaim Center, com área total construída de 12.704,38 m², (iv) do São Paulo Office Park II (SPOP II), com área total construída de 7.092,00 m² e (v) do São Paulo Office Park X (SPOP X), com área total construída de 4.828,76 m², imóveis estes cuja efetiva aquisição ainda está sujeita a condições, passamos ter um portfólio com 37 imóveis, conforme tabela abaixo.

Grupos de Imóveis	Unidades (#)	Valor de Mercado		Área Construída	
		(R\$ mil)	(%)	(m ²)	(%)
CDs	4	85.100	10,70	112.463	19,40
Lojas de Rua	19	108.920	13,69	130.143	22,45
Escritórios	9	381.700	47,98	163.038	28,13
Shoppings.....	2	15.600	1,96	43.916	7,58
Multiuso	2	204.000	25,65	127.815	22,05
Não Operacional.....	1	150	0,02	2.246	0,39
TOTAL	37	795.470	100,00	579.621	100,00

Historicamente, a taxa de vacância de nossos imóveis é baixa. Em setembro de 2006, nossa vacância média era de 2,3%, conforme quadro abaixo:

Grupos de Imóveis	Taxa: Vacância sobre Área Bruta Locável*			
	2003	2004	2005	2006
CDs		33,4%		
Lojas de Rua	2,7%	2,7%		
Escritórios	5,6%	4,4%		5,6%
Shoppings.....	4,7%	7,0%	7,5%	9,4%
Multiuso				7,9%
TOTAL	3,2%	14,1%	0,9%	2,3%

* Considerada a vacância no final de ano e desconsiderado o imóvel "Praça da Bandeira", único imóvel não operacional da Companhia. Em 2006, refere-se à posição final do mês de setembro, portanto não considera novos imóveis objeto de compromisso de compra.

Pontos Fortes

Acreditamos que o nosso desenvolvimento e a nossa perspectiva futura refletem os seguintes pontos fortes:

Qualidade do Portfólio de Imóveis

O nosso portfólio tem hoje uma quantidade significativa de imóveis e tem um perfil diversificado, em termos de localização, perfil de usuário e tipo de imóvel (escritórios, lojas de rua, centros de distribuição e shoppings). Estas características contribuem decisivamente para diminuirmos riscos operacionais e financeiros e para apresentarmos sistematicamente uma baixa taxa de vacância no conjunto de imóveis.

Adicionalmente, a Companhia conta com uma considerável quantidade de locatários – 210 locatários ao final de setembro de 2006, que são considerados, em sua maior parte, empresas de primeira linha – e um pool de contratos de locação que têm vencimentos em tempos diferentes, ou seja, no curto, médio e longo prazos. Os nossos contratos de locação têm prazo médio de 4,5 anos e são reajustados anualmente pela variação da inflação, medida, preponderantemente, pelo IGP-M. Estes fatores contribuem decisivamente para o baixo índice de inadimplência nos recebíveis da Companhia, que tem se mantido em cerca de 0,5% nos últimos 4 anos, bem como para o aumento da previsibilidade nas projeções de receita e lucro.

Experiência e Visão Empreendedora dos Executivos da Companhia

Acreditamos que ter uma administração profissional e dedicada, contar com a experiência acumulada e a visão empreendedora e inovadora dos nossos principais executivos no setor e ter flexibilidade na estrutura operacional, são importantes vantagens competitivas da Companhia frente a seus concorrentes. Nossa administração conta com executivos com mais de 20 anos de experiência, em média, no setor imobiliário brasileiro. A visão empreendedora e inovadora destes profissionais é determinante para a identificação de oportunidades relacionadas à aquisição, venda e administração de imóveis comerciais. A flexibilidade da estrutura operacional permite que a administração considere um escopo maior de oportunidades de negócio no seu ramo de atuação, o que aumenta as chances da Companhia conseguir maiores taxas de retorno para os seus investimentos.

Estes diferenciais agregam valor à Companhia principalmente na valorização dos imóveis, o que pode ser verificado na análise das aquisições de empreendimentos nos últimos 3 anos. Por exemplo, o Edifício Passeio, localizado na cidade do Rio de Janeiro, foi adquirido por R\$12 milhões em 2003 e, após diversos investimentos na modernização do edifício, o mesmo estava avaliado em R\$34 milhões, em outubro de 2006, ou seja, uma valorização nominal de 183% em 3 anos. O Edifício Top Center, que foi adquirido ao final de 2004 por R\$63 milhões, recebeu investimentos em melhorias e manutenção e estava avaliado ao final de outubro de 2006 em R\$87 milhões, ou seja, uma valorização nominal de 38% em 2 anos. Da mesma forma, o Edifício Citibank, que foi adquirido ao final de 2005 por R\$43 milhões, recebeu melhorias e valorizou 51% em 1 ano, sendo avaliado ao final de outubro de 2006 em R\$65 milhões.

Grande Reconhecimento no Mercado Local

Acreditamos que em virtude de nosso perfil, tamanho e imagem, somos uma das mais reconhecidas empresas no segmento de grandes investimentos em imóveis comerciais do mercado imobiliário brasileiro, desfrutando de sólida reputação entre proprietários de imóveis, corretores, financiadores, proprietários de terrenos e competidores. Acreditamos, ainda, que tal reputação, somada ao vasto *networking* dos principais executivos da Companhia neste campo e à satisfação em geral manifestada pelos nossos locatários e parceiros do setor como reconhecimento da qualidade e dedicação com que prestamos nossos serviços, permite-nos acessar grande parte dos grandes negócios imobiliários brasileiros, principalmente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Nos últimos 3 anos, temos analisado uma média de 20 contratos por ano.

Modelo de Gestão Voltado para Resultados

Contamos com profissionais capacitados e com experiências complementares para executar nossa estratégia de crescimento no setor imobiliário. Entendemos que nosso crescimento futuro está diretamente relacionado com nossa capacidade de continuar atraindo e retendo os melhores profissionais.

Possuímos uma cultura corporativa voltada para resultados, com uma clara visão, sólidos valores e metas objetivas. Nosso modelo de gestão busca proporcionar eficiência operacional e rentabilidade. Esse modelo é baseado em forte controle orçamentário, na disciplina financeira e na terceirização de diversas atividades administrativas, técnicas e operacionais. Dessa forma, somos uma empresa enxuta, com grande agilidade na tomada de decisões. Adicionalmente, pautamos nosso modelo de administração pela metodologia *EVA*[®] (*Economic Value Added*), de modo que nenhum novo negócio é realizado sem a perspectiva de agregar valor ao acionista.

Modelo de Negócios Auto-suficiente

Historicamente, nossas aquisições têm sido integralmente ou em grande parte financiadas com dívidas de longo prazo e baixo custo, e com locações já pré-definidas. Nestas aquisições, buscamos o modelo de auto-financiamento, ou seja, as parcelas dos financiamentos são integralmente cobertas pelas receitas advindas do próprio imóvel adquirido e não demandam capital de giro da Companhia. Após encontrar locatários para a totalidade de nossos imóveis, temos conseguido gerar um *spread* financeiro entre as receitas de aluguel e o custo do financiamento para a aquisição do respectivo imóvel. Adicionalmente, grande parte da nossa dívida é corrigida pelo IGP-M, o mesmo índice que atualmente corrige a maioria dos nossos contratos de locação, garantindo um *hedge* natural contra o componente variável das nossas dívidas.

Previsibilidade e Segurança na Operação da Companhia

A Companhia vem apresentando um consistente crescimento da receita operacional líquida - crescimento anual médio de 13,2% entre 31 de dezembro de 2003 e 31 de dezembro de 2005, e de 26,6% na comparação da receita acumulada até 30 de setembro de 2006 com a receita acumulada até 30 de setembro de 2005 e manteve alta sua lucratividade operacional consolidada - margem EBITDA Ajustado de 80,5% em 31 de dezembro de 2003, 76,6% em 31 de dezembro de 2004, 80,2% em 31 de dezembro de 2005, 79,1% em 30 de setembro de 2005 acumulado, e 78,7% em 30 setembro de 2006 acumulado - resultando em uma forte geração de caixa operacional.

Em termos operacionais, a Companhia tem mantido baixas as suas taxas de vacância de imóveis e de inadimplência. Além disso, possuímos uma estrutura bastante enxuta que nos proporciona baixos custos fixos, sendo estes bastante diluídos na quantidade de imóveis da carteira. A consistência operacional e financeira apresentada pela Companhia nos últimos anos, e a característica peculiar deste nicho do setor imobiliário, que envolve negócios com médio e longo prazos de maturação, permitem que a Companhia tenha uma maior previsibilidade e segurança na sua operação.

Histórico de Companhia com Capital Aberto e Comprometimento com as Práticas de Governança Corporativa do Novo Mercado.

Na qualidade de companhia de capital aberto desde março de 1991, seguimos todas as regras aplicáveis às sociedades por ações e ao mercado de capitais, e adotamos as práticas diferenciadas de governança corporativa do Novo Mercado, garantindo a nossos acionistas direitos complementares àqueles previstos na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regras do mercado de capitais.

Estratégia

Nossa estratégia orienta-se pelos seguintes princípios:

Capitalização do Potencial de Crescimento dos Nossos Mercados Atuais

Acreditamos que a trajetória de queda das taxas de juros no Brasil e a recente evolução favorável dos indicadores econômicos propiciam uma expectativa favorável ao país e ao nosso mercado de atuação. Nesse sentido, nossa estratégia principal consiste em continuar a investir em oportunidades de negócio no setor imobiliário, sobretudo nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, para nos beneficiarmos no futuro com a valorização dos imóveis, quando estes chegarem ao ponto de maturação para venda. Acreditamos que parcela significativa do nosso futuro crescimento será proveniente da nossa capacidade de adquirir novos imóveis e de ampliar nossa participação em tais mercados, notadamente no segmento de edifícios de escritórios de alto padrão.

Foco na Contínua Valorização dos Imóveis

Acreditamos que nossa experiência acumulada na análise de empreendimentos, aliada ao conhecimento e ao entendimento que temos dos nossos locatários e de suas necessidades de negócio, são diferenciais que nos permitem a plena identificação das necessidades de modernização e de atualização tecnológica do imóvel, procedendo às alterações necessárias à sua infra-estrutura, tais como: instalação de ar condicionado eficaz com baixo consumo de energia, instalação de elevadores com cabines corretamente dimensionadas e com velocidade adequada ao atendimento dos usuários; contratação de equipe de segurança estruturada à necessidade do empreendimento; controle de acesso eficiente; automação predial, dentre outros.

Por meio desses investimentos e da eficiente administração condominial, acreditamos poder agregar valor ao imóvel acima das médias do mercado, obtendo, conseqüentemente, aumento em nossas receitas de locação e ganhos significativos com a valorização dos imóveis.

Os imóveis que estavam em nossa carteira em 2002 e que continuavam em nossa carteira em outubro de 2006, apresentaram uma valorização nominal média de 12,7% ao ano, ou de 3,0% ao ano em termos reais, descontada a inflação medida no índice IGP-M. Este conjunto de imóveis era avaliado em R\$259 milhões e passou a valer R\$418 milhões, segundo os relatórios elaborados no final do exercício de 2002 e em outubro de 2006, respectivamente, pela CBRE - consultoria atuante no setor imobiliário, mundialmente reconhecida, que faz avaliações independentes. Os imóveis que adquirimos após 2002 apresentaram uma valorização nominal média de 20,5% ao ano.

Maximização da Eficiência na Administração Condominial e Foco no Aumento da Receita com Aluguéis

A redução de custos de administração condominial e a exploração de rendas acessórias são fundamentais para manter competitivas nossas margens e rentabilidade dentro de nossos objetivos.

Os custos condominiais podem ser reduzidos renegociando-se todos os contratos de prestação de serviços no imóvel, tais como manutenção de elevadores, de ar condicionado, elétrica/hidráulica, segurança predial, limpeza, dentre outros. Aproveitamos também para redimensionar e definir pontualmente a necessidade da carga de capacidade elétrica a ser contratada e disponibilizada pelo fornecedor de energia e assim adequar os padrões de consumo do empreendimento.

A redução do valor de condomínio por m² de área locável é importante, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel sem aumentar o custo de ocupação total dos nossos locatários, já que as despesas do condomínio são pagas pelos locatários (os aluguéis que recebemos são líquidos das despesas de condomínio). Os custos de ocupação devem ser entendidos, basicamente, como aqueles relativos ao aluguel, IPTU, energia elétrica consumida e condomínio. Adicionalmente, buscamos explorar espaços em áreas comuns do empreendimento, em fachadas, em lajes técnicas e em coberturas. Esses espaços são alugados para quiosques de diversas atividades, para merchandising, para instalação de geradores, de antenas e de equipamentos de telefonia, dentre outros.

Manutenção de uma Situação Financeira Responsável

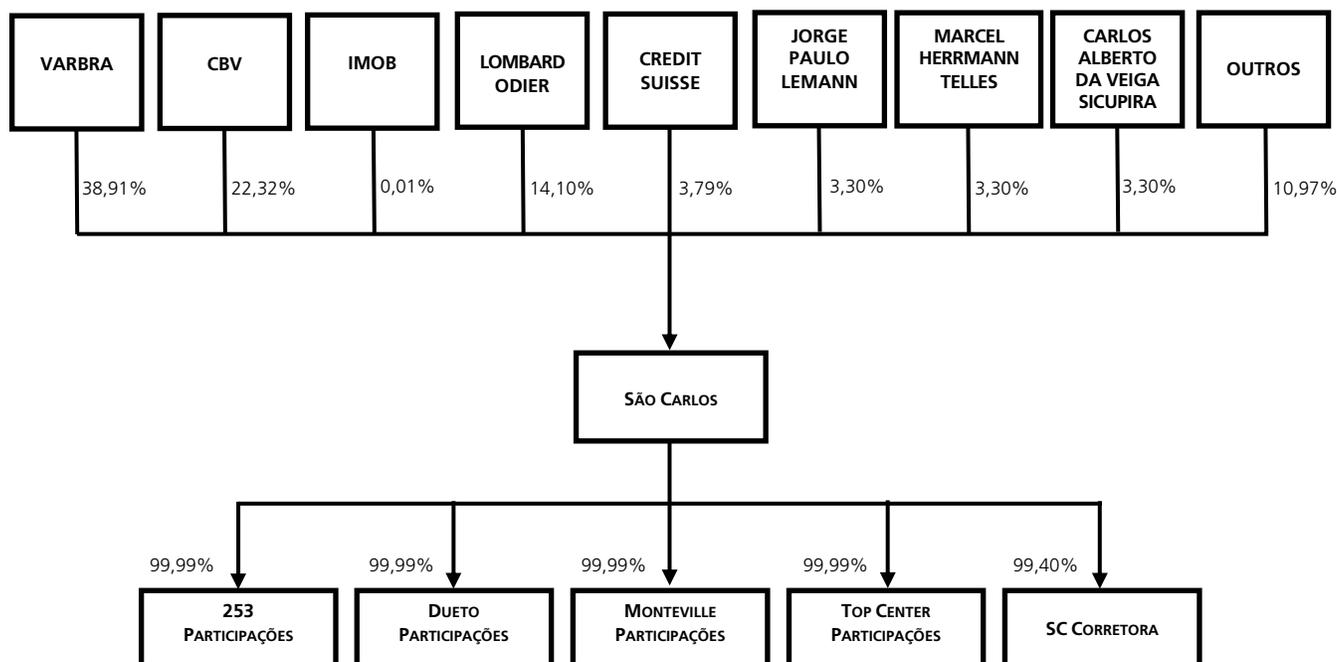
Planejamos continuar operando com uma abordagem responsável no tocante ao capital de giro. Apesar de pretendemos continuar a adquirir imóveis financiados, acreditamos que cada projeto deve se auto-financiar, ou seja, as receitas de locação devem cobrir o pagamento de juros e a amortização da dívida, sem a necessidade de comprometimento de receitas de outros imóveis. A utilização de capital próprio também pode ocorrer tanto na aquisição quanto na modernização e na atualização tecnológica dos imóveis, sempre levando em consideração a projeção de fluxo de caixa de forma a não comprometermos a nossa liquidez. Pretendemos, também, otimizar nossa estrutura de capital para gerar o máximo de valor para nossos acionistas, mantendo um nível adequado de custos e riscos financeiros.

Estrutura Societária

A São Carlos foi constituída em 10 de outubro de 1985, começando a operar no final de 1989, como controlada da Lojas Americanas S.A., uma grande empresa de varejo no Brasil. Em 1998, a São Carlos passou a concentrar todos os ativos imobiliários da Lojas Americanas, que consistem basicamente em lojas de rua, centros de distribuição, edifícios de escritório, imóveis vagos e terrenos, e, em 1999, a São Carlos foi cindida do capital daquela holding. Desde então, a São Carlos tem diversificado sua atuação e a carteira de imóveis e ampliado significativamente o número de locatários.

As atividades de investimento e de administração de imóveis comerciais da São Carlos são desenvolvidas diretamente pela empresa ou por meio de uma de suas empresas controladas, as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as suas atividades e resultados. A São Carlos detém participação de aproximadamente 99% no capital social das seguintes empresas: 253 Participações, Dueto Participações, Monteville Participações, SC Corretora e Top Center Participações, sendo que a SC Corretora é a única que ainda não é operacional.

O quadro a seguir mostra uma visão geral da nossa composição acionária antes do fechamento da Oferta Global.



SUMÁRIO DA OFERTA

Emissora	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Acionistas Vendedores	Imob Asset Participações Ltda., Credit Suisse, Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie, Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles e Carlos Alberto da Veiga Sicupira.
Coordenador Líder	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Coordenadores da Oferta Brasileira	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta Internacional e Agentes de Colocação Internacional	Credit Suisse Securities (USA) LLC e Itaú Securities, Inc.
Oferta Brasileira	Distribuição pública de [•] Ações no Brasil em mercado de balcão não-organizado, incluindo esforços de colocação das Ações, para investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos, definidos em conformidade com o disposto na <i>Rule 144A</i> , e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos e Brasil), com base no <i>Regulation S</i> , que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, BACEN e CVM, esforços estes que serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional.
Oferta Internacional	Distribuição de [•] Ações no exterior, sob a forma de [•] GDSs, representadas por GDRs, de titularidade de acionistas vendedores, exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros, em conformidade com as isenções de registro previstas na <i>Rule 144A</i> e na <i>Regulation S</i> , a ser coordenada pelos Coordenadores da Oferta Internacional.
Coordenadores Contratados	Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, Banco Bradesco S.A. e Banco ABN Amro Real S.A.
Oferta Global	Oferta Brasileira e Oferta Internacional, consideradas conjuntamente.
Público Alvo da Oferta Brasileira	Os Participantes da Oferta Brasileira realizarão a distribuição das Ações nos termos da Instrução CVM 400 e conforme previsto no Contrato de Distribuição. As Ações serão colocadas a: (a) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento (registrados na BOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor), residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais e que venham a realizar Pedido de Reserva, observado o valor mínimo de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de R\$300.000,00 (trezentos mil reais); e (b) a Investidores Institucionais, assim considerados as pessoas físicas e jurídicas, clubes de investimento e outras entidades com relação a ordens específicas referentes a valores que excederem o limite de aplicação de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência privada e de capitalização, Investidores Estrangeiros e outros investidores institucionais.

<p>Preço de Distribuição</p>	<p>No contexto da Oferta Global, estima-se que o preço por Ação será de R\$19,50 (dezenove reais e cinquenta centavos), que é o ponto médio entre a faixa estimada de R\$16,50 (dezesesseis reais e cinquenta centavos) e R\$22,50 (vinte e dois reais e cinquenta centavos), podendo, no entanto, ser eventualmente fixado fora dessa faixa indicativa. O Preço de Distribuição será fixado após a finalização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, conforme o disposto no artigo 170, § 1º, III, da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no Artigo 44 da Instrução CVM 400.</p>
<p>Capital Social</p>	<p>Na data deste Prospecto, o capital social da São Carlos se divide em 43.236.193 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Após a Oferta Global, o capital social da São Carlos será dividido em [●] ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.</p>
<p>Opção de Ações/GDSs Suplementares</p>	<p>Opção outorgada pela São Carlos ao Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, na quantidade de até 3.609.504 Ações, equivalentes a até 15% das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, a ser exercida pelo Banco de Investimento Credit Suisse (Brasil) S.A., em comum acordo com o Banco Itaú BBA S.A. nas mesmas condições e preço das Ações e GDSs inicialmente ofertadas, as quais são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global. A Opção de Ações/GDSs Suplementares poderá ser exercida no prazo de até 30 dias, a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive.</p>
<p>Opção de Ações/GDSs Adicionais</p>	<p>Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares, a quantidade de Ações e GDSs inicialmente ofertada poderá, a critério da São Carlos e dos Acionistas Vendedores, com anuência dos Coordenadores da Oferta Brasileira, ser aumentada em até 20%, excluídas as Ações/GDSs Suplementares, conforme dispõe o artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400.</p>
<p>Destinação dos Recursos</p>	<p>Os recursos provenientes da Oferta Primária serão utilizados para (i) aquisição de novos imóveis, (ii) investir em modernização e atualização tecnológica dos imóveis atuais, (iii) no término da construção da Eldorado Business Tower e (iv) para capital de giro. Não receberemos quaisquer receitas oriundas da venda das Ações e GDSs pelos Acionistas Vendedores. Para maiores informações, vide Seção "<i>Destinação dos Recursos</i>".</p>
<p>Dividendos</p>	<p>De acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o nosso Estatuto Social, somos obrigados a distribuir dividendo obrigatório em valor igual a um percentual não inferior a 25% do lucro líquido anual. Apesar da exigência do dividendo obrigatório, a São Carlos poderá optar por não distribuir dividendos – veja as Seções "<i>Fatores de Risco – Não há garantias de que os acionistas da São Carlos receberão dividendos</i>" e "<i>Descrição do Capital Social – Dividendos</i>".</p>
<p>Direitos Atribuídos pelas Ações</p>	<p>Os titulares das Ações farão jus a todos os direitos e benefícios assegurados às ações ordinárias de emissão da São Carlos, inclusive quanto ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da data de sua aquisição, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e em nosso Estatuto Social.</p>

Vedação à Negociação das Ações (Lock-up)

A São Carlos, cada um dos seus administradores, cada um dos Acionistas Vendedores e cada um dos acionistas detentores de mais de 5% das ações de emissão da São Carlos celebrarão acordos de restrição à venda de ações de emissão da São Carlos, por meio dos quais se comprometerão a não oferecer, vender, contratar a venda, caucionar ou de outra forma alienar direta ou indiretamente, dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Prospecto Definitivo, qualquer ação de emissão da São Carlos ou valor mobiliário conversível em, ou que represente um direito de receber ações de emissão da São Carlos, exceto as Ações/GDSs Suplementares e salvo determinadas outras exceções.

Direito de Venda Conjunta (Tag Along)

Em caso de alienação, direta ou indireta, de ações representando o controle da São Carlos, o adquirente das ações deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações dirigida aos outros titulares de ações pelo mesmo preço e condições que as oferecidas para acionista controlador alienante.

Fatores de Risco

Veja a Seção "*Fatores de Risco*", além de outras informações incluídas no presente Prospecto, para uma explicação acerca de fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações e GDSs.

O investimento em ações e GDSs representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações ou GDSs estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações ou GDSs, à São Carlos, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e o ambiente macroeconômico do Brasil descritos neste Prospecto e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor residente e domiciliado no Brasil que esteja proibida por lei de adquirir as Ações ou GDSs. Para maiores informações veja a Seção "*Fatores de Risco*".

Garantia Firme de Liquidação

Por meio do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta Brasileira se obrigarão a subscrever e/ou adquirir, pelo Preço de Distribuição, ao final do Período de Colocação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre a quantidade de Ações objeto da garantia firme de liquidação por eles prestada de forma individual e não-solidária e a quantidade de Ações efetivamente colocadas no mercado e liquidadas pelos investidores que as adquirirem. Tal garantia individual e não-solidária será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e assinado o Contrato de Distribuição. Sem prejuízo da garantia firme, Ações poderão ser alocadas para distribuição pelos Coordenadores da Oferta Internacional no exterior no âmbito da Oferta Internacional, sob a forma de GDSs, representadas por GDRs. Para maiores informações veja a Seção "*Informações sobre a Oferta – Descrição da Oferta Global – Garantia Firme*".

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Tendo em vista a cisão parcial de determinados ativos e passivos da São Carlos em 26 de maio de 2006, e para o propósito específico de prover informações financeiras a esse Prospecto, foram elaboradas demonstrações financeiras combinadas da São Carlos e suas controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Duetto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2003, 2004 e 2005, bem como para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006.

Referida cisão compreendeu a cisão de determinados ativos, incluindo aplicações financeiras e investimentos detidos na Noxville LLP e na Silkim Participações e passivos relativos a provisão para impostos diferidos, com a conseqüente redução do capital social, dentro dos preceitos estabelecidos pela legislação vigente.

O objetivo dessas demonstrações financeiras combinadas é o de apresentar quais seriam as demonstrações financeiras da São Carlos e de suas controladas descritas acima, se a São Carlos e suas controladas possuíssem apenas as atividades existentes após a conclusão da cisão descrita, desde 1º de janeiro de 2003, eliminando-se das demonstrações históricas os saldos e as operações geradas pelas controladas e de alguns ativos e passivos que fizeram parte da referida cisão, assumindo-se que não faziam parte da São Carlos e de suas controladas naquele período.

Dessa forma, estão incluídas neste Prospecto: (i) as demonstrações financeiras combinadas da São Carlos, auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, e respectivo parecer dos auditores independentes; e (ii) as demonstrações financeiras consolidadas da São Carlos referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 (revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e as demonstrações financeiras combinadas referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 (revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes), bem como os respectivos relatórios dos auditores independentes sobre revisão limitada.

Adicionalmente, estão incluídas neste Prospecto as demonstrações financeiras consolidadas históricas da São Carlos referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e respectivos pareceres dos auditores independentes.

As demonstrações financeiras da São Carlos e suas controladas foram elaboradas com observância das práticas contábeis adotadas no Brasil e disposições contidas na legislação societária brasileira e das normas complementares da CVM.

As informações e dados estatísticos relativos ao mercado em que a Companhia atua foram obtidos a partir de relatórios de consultorias independentes, órgãos governamentais e publicações em geral. Apesar de a São Carlos, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta Brasileira acreditarem na credibilidade de tais fontes de informação, estes não realizaram qualquer verificação independente quanto àquelas informações ou dados estatísticos.

No presente Prospecto, os termos "Real", "Reais" e o símbolo "R\$" referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos "Dólar" e "Dólares", assim como o símbolo "US\$", referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos.

Alguns números constantes do presente Prospecto podem não representar totais exatos em razão de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas presentes neste Prospecto podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem. As informações financeiras disponibilizadas neste Prospecto, quando referentes à São Carlos, consideram as informações financeiras combinadas da São Carlos.

Neste Prospecto, todas as referências aos imóveis "Classe A" significam imóveis com área útil de pavimento Tipo (Laje) superior a 400 m², com presença de ar condicionado central, e que apresentam incidência entre 40% a 69% dos parâmetros classificatórios, de acordo com a classificação da CBRE.

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Apresentamos abaixo as informações financeiras para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003. As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas ou revisadas da Companhia e respectivas notas explicativas, incluídas neste Prospecto e com as Seções “Apresentação das Informações Financeiras e outras Informações”, “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais”.

O sumário do balanço patrimonial e das demonstrações de resultados relativos aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 é derivado das demonstrações financeiras combinadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, conforme indicado no seu parecer também incluso neste Prospecto.

O sumário do balanço patrimonial e da demonstração de resultado relativo ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 é derivado das demonstrações financeiras combinadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. O sumário do balanço patrimonial e da demonstração de resultados relativo ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 é derivado das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Ambas as demonstrações financeiras foram revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes. Com o objetivo de propiciar adequada comparabilidade, o sumário da demonstração de resultado referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 é oriundo da demonstração de resultado combinada constante da nota explicativa 17 às demonstrações financeiras consolidadas revisadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006. Essa demonstração de resultado combinada tem o propósito de apresentar qual seria o resultado daquele período se a cisão parcial descrita na seção “*Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações*”, ocorrida em 26 de maio de 2006, tivesse ocorrido em período anterior ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006. Para maiores informações sobre a elaboração das demonstrações financeiras combinadas, vide Seção “*Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações*”.

BALANÇOS PATRIMONIAIS
(Em milhares de reais)

Em R\$ mil	Saldos encerrados em		Saldos encerrados em 31 de dezembro de						variação setembro 06 x dezembro 05	variação dezembro 2005x2004	variação dezembro 2004x2003
	30.09.06	% do ativo/passivo total	2005	% do ativo/passivo total	2004	% do ativo/passivo total	2003	% do ativo/passivo total			
ATIVO											
CIRCULANTE											
Caixa e bancos.....	1.639	0,45%	1.478	0,37%	519	0,14%	324	0,10%	10,9%	184,8%	60,2%
Aplicações financeiras	16.879	4,65%	56.517	14,17%	53.840	14,79%	78.624	24,13%	-70,1%	5,0%	-31,5%
Contas a receber de clientes.....	7.886	2,17%	13.042	3,27%	18.867	5,18%	13.915	4,27%	-39,5%	-30,9%	35,6%
Bens destinados à venda e imóveis em construção.....	3.163	0,87%	1.596	0,40%	11.912	3,27%	6.667	2,05%	98,2%	-86,6%	78,7%
Impostos a recuperar.....	752	0,21%	390	0,10%	3.795	1,04%	2.927	0,90%	92,8%	-89,7%	29,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	992	0,27%	921	0,23%	-	0,00%	-	0,00%	7,7%	100,0%	0,0%
Dividendos a receber.....	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	358	0,11%	0,0%	0,0%	-100,0%
Outros créditos	562	0,15%	597	0,15%	650	0,18%	158	0,05%	-5,9%	-8,2%	311,4%
Total do Circulante.....	31.873	8,77%	74.541	18,69%	89.583	24,62%	102.973	31,61%	-57,2%	-16,79%	-13,00%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO											
Bens destinados à venda e imóveis em construção.....	24.390	6,71%	14.014	3,51%	-	0,00%	-	0,00%	74,0%	100,0%	0,0%
Contas a receber de clientes.....	2.938	0,81%	4.572	1,15%	6.744	1,85%	6.702	2,06%	-35,7%	-32,2%	0,6%
Imposto de renda e contribuição diferidos	-	0,00%	752	0,19%	-	0,00%	-	0,00%	-100,0%	100,0%	0,0%
Depósitos e cauções.....	890	0,24%	923	0,23%	923	0,25%	69	0,02%	-3,6%	0,0%	1237,7%
Total do Realizável a Longo Prazo	28.218	7,77%	20.261	5,08%	7.667	2,11%	6.771	2,08%	39,3%	164,26%	13,23%
PERMANENTE											
Investimentos.....	36	0,01%	13	0,00%	13	0,00%	15	0,00%	176,9%	0,00%	-13,33%
Imobilizado	303.162	83,44%	303.896	76,21%	266.564	73,25%	215.961	66,29%	-0,2%	14,00%	23,43%
Diferido	51	0,01%	57	0,01%	82	0,02%	83	0,03%	-10,5%	-30,49%	-1,20%
Total do Permanente	303.249	83,46%	303.966	76,23%	266.659	73,28%	216.059	66,32%	-0,2%	13,99%	23,42%
TOTAL DO ATIVO	363.340	100,00%	398.768	100,00%	363.909	100,00%	325.803	100,00%	-8,9%	9,6%	11,7%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
CIRCULANTE											
Fornecedores	2.297	0,6%	1.707	0,4%	1.547	0,4%	241	0,1%	34,6%	10,3%	541,9%
Empréstimos e financiamentos.....	32.169	8,9%	32.924	8,3%	52.721	14,5%	41.322	12,7%	-2,3%	-37,6%	27,6%
Salários e encargos sociais	3.924	1,1%	1.370	0,3%	1.230	0,3%	588	0,2%	186,4%	11,4%	109,2%
Provisão para imposto de renda e contribuição social	1.424	0,4%	1.287	0,3%	5.070	1,4%	2.308	0,7%	10,6%	-74,6%	119,7%
Impostos, taxas e contribuições	1.681	0,5%	1.889	0,5%	2.103	0,6%	2.513	0,8%	-11,0%	-10,2%	-16,3%
Dividendos.....	-	0,0%	2.752	0,7%	2.877	0,8%	8.138	2,5%	0,0%	-4,3%	-64,6%
Outras contas a pagar.....	1.897	0,5%	835	0,2%	1.055	0,3%	784	0,2%	127,2%	-20,9%	34,6%
Total do Circulante.....	43.392	11,9%	42.764	10,7%	66.603	18,3%	55.894	17,2%	1,5%	-35,8%	19,2%
RESULTADO EXERCÍCIO FUTURO											
Receita de venda de imóvel.....	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2.220	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	-100,0%
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO											
Empréstimos e financiamentos.....	136.583	37,6%	151.088	37,9%	101.530	27,9%	73.992	22,7%	-9,6%	48,8%	37,2%
Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos para contingência.....	15.810	4,4%	13.574	3,4%	11.728	3,2%	8.387	2,6%	16,5%	15,7%	39,8%
Total do Exigível a Longo Prazo	152.393	41,9%	164.662	41,3%	113.258	31,1%	82.379	25,3%	-7,5%	45,4%	37,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social	117.910	32,45%	117.910	29,6%	117.910	32,4%	117.910	36,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Reserva de capital	2.634	0,72%	7.430	1,9%	7.430	2,0%	7.430	2,3%	-64,5%	0,0%	0,0%
Reserva de lucros	32.276	8,9%	70.269	17,6%	58.708	16,1%	59.970	18,4%	-54,1%	19,7%	-2,1%
Ações em tesouraria.....	14.735	4,1%	(4.267)	-1,1%	-	0,0%	-	0,0%	-100,0%	100,0%	0,0%
Lucros acumulados.....	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Total do Patrimônio Líquido....	167.555	46,1%	191.342	48,0%	184.048	50,6%	185.310	56,9%	-12,4%	4,0%	-0,7%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	363.340	100,0%	398.768	100,0%	363.909	100,0%	325.803	100,0%	-8,9%	9,6%	11,7%

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
(Em milhares de reais)

	Períodos de nove meses findo em 30 de setembro de				variação setembro 2006x2005
	2006 (a)	% da receita líquida	2005	% da receita líquida	
RECEITA BRUTA DE VENDAS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	56.342		44.692		26,1%
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(3.086)		(2.625)		17,6%
RECEITA LÍQUIDA	53.256	100%	42.067	100%	26,6%
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(5.818)	-10,9%	(5.445)	-12,9%	6,9%
LUCRO BRUTO	47.438	89,1%	36.622	87,1%	29,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	(7.556)	-14,2	(8.523)	-20,3%	-11,3%
Honorários da administração	(3.910)	-7,3%	(863)	-2,1%	353,1%
Resultado financeiro líquido	(13.497)	-25,3%	(15.510)	-36,9%	-13,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	125	0,2%	573	1,4%	-78,2%
LUCRO OPERACIONAL	22.600	42,4%	12.299	29,2%	83,8%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(744)	-1,4%	(63)	-0,1%	1081,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	21.856	41,0%	12.236	29,1%	78,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Corrente	(4.492)	-8,4%	(2.880)	-6,8%	56,0%
Diferido	(681)	-1,3%	1.636	3,9%	-141,6%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	16.683	31,3%	10.992	26,1%	51,8%

(a) Para fins de comparabilidade, apresentamos para o período a demonstração do resultado combinado (vide nota explicativa 17 às demonstrações financeiras consolidadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2006).

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO
(Em milhares de reais)

	Exercícios findos em 31 de dezembro de				variação dezembro 2005x2004	variação dezembro 2004x2003
	2005	% da receita líquida	2004	% da receita líquida		
RECEITA BRUTA DE VENDAS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	64.900		57.946		12,0%	16,6%
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(3.894)		(3.132)		24,3%	51,7%
RECEITA LÍQUIDA	61.006	100,0%	54.814	100,0%	11,3%	15,1%
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(7.280)	-11,9%	(7.427)	-13,5%	-2,0%	41,5%
LUCRO BRUTO	53.726	88,1%	47.387	86,5%	13,4%	11,8%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(11.517)	-18,9%	(10.226)	-18,7%	12,6%	26,8%
Honorários da administração	(1.170)	-1,9%	(1.059)	-1,9%	10,5%	14,2%
Resultado financeiro líquido	(18.660)	-30,6%	(11.843)	-21,6%	57,6%	88,5%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	636	1,0%	23	0,0%	2665,2%	228,6%
LUCRO OPERACIONAL	23.015	37,7%	24.282	44,3%	-5,2%	-10,4%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(2.978)	-4,9%	11.664	21,3%	-125,5%	-61489,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20.037	32,86%	35.946	65,6%	-44,3%	32,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL						
Corrente	(4.981)	-8,2%	(7.208)	-13,1%	-30,9%	104%
Diferido	1.673	2,7%	-	0,0%	100,0%	0,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	16.729	27,4%	28.738	52,4%	-41,8%	22,0%

Outras Informações Financeiras

	30.09.06	31.12.05	31.12.04	31.12.03
Capital Circulante Líquido	(11.519)	31.777	22.980	47.079
Dívida Líquida	150.234	126.017	99.892	36.366

EBITDA Ajustado⁽¹⁾

(Em milhares de reais)

	Em 30 de setembro		Em 31 de dezembro		
	2006	2005	2005	2004	2003
Lucro líquido do exercício/período	16.683	10.992	16.729	28.738	23.550
(+) Imposto de renda e contribuição social.....	5.173	1.244	3.308	7.208	3.533
(+) Resultado financeiro, líquido	13.497	15.510	18.660	11.843	6.283
(+) Depreciações e amortizações.....	5.818	5.445	7.280	5.889	4.934
(+/-) Resultado não operacional.....	744	63	2.978	(11.664)	19
EBITDA Ajustado	41.915	33.254	48.956	42.014	38.319
Margem de EBITDA Ajustado ⁽²⁾	78,7%	79,1%	80,2%	76,6%	80,5%

⁽¹⁾ O EBITDA Ajustado representa o Lucro Líquido do exercício/período excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida sob as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos e não deverá ser considerado como alternativa ao lucro líquido como indicador do resultado operacional nem como alternativa ao caixa operacional como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA ou ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias. Ainda que o EBITDA Ajustado não forneça, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos, uma medida do fluxo de caixa operacional, nossa administração o utiliza como um dos parâmetros para mensurar nosso desempenho operacional.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. São Carlos

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte)

04530-001 – São Paulo – SP

At.: Sr. Marcelo Faria Scarabotolo – Diretor de Relações com Investidores

Telefone: (11) 3049-5542

Fax: (11) 3049-5520

Site: www.scsa.com.br

2. Coordenadores da Oferta Brasileira

2.1. Coordenador Líder

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 13º andar

01451-000 – São Paulo – SP

At.: Sr. Adriano Borges

Telefone: (11) 3841-6800

Fax: (11) 3841-6912

Site: br.credit-suisse.com/ofertas

2.2. Coordenador

Banco Itaú BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 4º andar

04538-132 – São Paulo – SP

At.: Sr. Fernando Fontes lunes

Telefone: (11) 3708-8000

Fax: (11) 3708-8107

Site: www.itaubba.com.br

3. Coordenadores Contratados

3.1. **Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários**

Av. Brigadeiro Faria Lima 3064, 13º andar

01451-000 – São Paulo – SP

Sr. Gilberto Gonçalves

Telefone: (11) 3841-6800

Fax: (11) 3841-6902

Site: br.credit-suisse.com/ofertas

3.2. **Banco ABN AMRO Real S.A.**

Avenida Paulista 1374 – 15º andar

01310-916 – São Paulo – SP

At.: Sr. Vital Menezes

Telefone: (11) 3174-7165

Fax: (11) 3174-6809

Site: www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas

3.3. **Banco Bradesco S.A.**

Av. Paulista, 1450 – 3º andar

01310-917 – São Paulo – SP

At.: Sr. João Carlos Zani

Tel: (11) 2178-4805

Fax: (11) 2178-4880

Site: www.shopinvest.com.br

4. Consultores Legais

- 4.1. Companhia, Imob, Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles, Carlos Alberto da Veiga Sicupira e Credit Suisse para o Direito Brasileiro
Barbosa, Müssnich & Aragão Advogados
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 50, 4º andar
04543-000 – São Paulo – SP
At.: Sr. Paulo Cezar Aragão
 Sr. Leandro Luiz Zancan
Telefone: (11) 3365-4600
Fax: (11) 3365-4597
Site: www.bmalaw.com.br
- 4.2. Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie. para o Direito Brasileiro
Demarest e Almeida Advogados
Av. Pedroso de Moraes, 1201
05419-001 – São Paulo – SP
At.: Sr. Eduardo Kiss
Telefone: (11) 2245-1631
Fax: (11) 2245-1700
Site: www.demarest.com.br
- 4.3. Companhia, Imob, Jorge Paulo Lemann, Marcel Herrmann Telles e Carlos Alberto da Veiga Sicupira para o Direito dos Estados Unidos
Cravath, Swaine & Moore
825 Eighth Avenue
New York, NY 10019
At.: Sr. David Mercado
Telefone: (1-212) 474-1000
Fax: (1-212) 474-3700
Site: www.cravath.com
- 4.4. Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie. para o Direito dos Estados Unidos
Mayer, Brown, Rowe & Maw LLP
1675 Broadway
New York, NY 10013
At.: Sr. William A. Candelaria
Telefone: (1-212) 506-2606
Fax: (1-212) 849-5606
Site: www.mayerbrown.com
- 4.5. Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie. para o Direito da Suíça
Lenz & Staehelin
Route de Chêne 30
1208 Geneva - Switzerland
At.: Sr. David Ledermann
Tel. (41) 22 318.70.00
Fax (41) 22 318.70.01
Site: www.lenzstaehelin.com

4.6. Coordenadores para o Direito Brasileiro
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Al. Joaquim Eugênio de Lima, 447
01403-001 – São Paulo – SP
At.: Sr. Carlos Barbosa Mello
Telefone: (11) 3147-7607
Fax: (11) 3147-7770
Site: www.mattosfilho.com.br

4.7. Coordenadores para o Direito dos Estados Unidos
Davis Polk & Wardwell
450 Lexington Ave.
New York, NY 10017
At.: Sr. Andres V. Gil / Sr. Manuel Garciadiaz
Telefone: (1-212) 450-4000
Fax: (1-212) 450-3800
Site: www.dpw.com

5. Auditores Independentes

5.1. **Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes**
Rua José Guerra, 127
04717-030 – São Paulo – SP
At.: Sr. Walter Dalsasso
Telefone: (11) 5186-1264
Fax: (11) 5186-1654
Site: www.deloitte.com.br

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações complementares sobre a Companhia, os Acionistas Vendedores e a Oferta Global poderão ser obtidas por meio (i) da São Carlos; (ii) do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.; (iii) do Itaú BBA; (iv) da BOVESPA, na Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo, SP; e (v) da CVM, na Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro, RJ, ou na Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, São Paulo, SP. **As informações constantes das páginas da rede mundial de computadores não são parte integrante deste Prospecto.**

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação a um investimento nas Ações e/ou nas GDSs, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto e, em particular, nesta Seção. Caso qualquer dos riscos ou incertezas aqui descritos efetivamente ocorra, os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos da Companhia poderão ser afetados de forma substancialmente adversa. Nesse caso, o preço das Ações e das GDSs poderá cair e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido. Riscos adicionais atualmente desconhecidos ou atualmente considerados irrelevantes pela Companhia também podem prejudicar seus negócios.

Para os fins desta Seção, exceto se expressamente indicado ou se o contexto assim o requerer, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema pode vir a causar ou poderia ter causado um "efeito adverso" na Companhia, significa que tal risco, incerteza ou problema pode vir a causar ou poderia ter causado um efeito adverso nos negócios da Companhia, em sua condição financeira, nos resultados de suas operações ou em seus futuros negócios. Expressões similares nesta Seção devem ser lidas como tendo o mesmo significado.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO E À COMPANHIA

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados nossos empreendimentos podem afetar adversamente seus níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais.

Nossos resultados operacionais dependem da nossa capacidade de locar os espaços disponíveis em nossos empreendimentos. Condições adversas nas regiões nas quais operamos podem reduzir os níveis de locação, assim como restringir a possibilidade de aumentarmos o preço de nossas locações. Se nossos empreendimentos não gerarem a receita suficiente para que possamos cumprir com nossas obrigações, diversos fatores podem ser afetados, dentre eles a distribuição de dividendos. Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente a performance operacional dos nossos empreendimentos:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância em nossos empreendimentos ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais nossos empreendimentos estão instalados;
- incapacidade de atrairmos e/ou mantermos locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, entre outros;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário.

A construção de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos nossos poderá dificultar nossa capacidade em renovar nossas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando nossos negócios.

A construção de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam nossos empreendimentos poderá impactar nossa capacidade de locar espaços em nossos empreendimentos em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos poderá demandar o aumento não planejado nos investimentos em nossos empreendimentos, o que poderá impactar negativamente nossa condição financeira.

Adicionalmente, poderemos enfrentar dificuldades para renovar a locação dos espaços em nossos empreendimentos ou locá-los para novos inquilinos, o que poderá gerar uma redução em nosso fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a possibilidade de haver vacância de espaços em nossos empreendimentos, em função da proximidade de concorrentes.

Podemos não ser capazes de realizar aquisições com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições tão favoráveis quanto previsto em nossa estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda, o que poderia ter um efeito adverso relevante sobre nosso crescimento, e sobre o resultado de nossas operações ou sobre a cotação de nossas Ações. Adicionalmente, podemos não obter sucesso em empreendimentos imobiliários que venhamos a consumir.

Dentro da nossa estratégia, são analisadas oportunidades para adquirir empreendimentos, caso estejam disponíveis em condições atraentes. Empreendimentos imobiliários (inclusive incorporações) podem consumir boa parte do tempo e atenção da administração da Companhia, bem como podem envolver custos superiores aos orçados, aumentar a alavancagem da Companhia ou reduzir nosso lucro.

Os compromissos de compra e venda de imóveis que celebramos, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, descritos nas Seções “*Sumário da Companhia – Visão Geral*” e “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Aquisições de Imóveis*”, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o nosso controle. A não consumação de compromissos contratados, inclusive os recentemente firmados, poderá afetar adversamente a cotação das nossas Ações.

A concorrência na aquisição de empreendimentos imobiliários em mercados nos quais temos interesse poderá também resultar em preços mais altos que os habituais para tais negócios, o que poderia afetar adversamente nosso ritmo de aquisições ou mesmo o grau de sucesso das aquisições que pretendemos realizar.

Após uma eventual aquisição, será necessário integrar os empreendimentos adquiridos ao nosso portfólio. Novos empreendimentos podem representar novos riscos ao nosso portfólio como, por exemplo, riscos ambientais, pendências de regularização de área e gravames em geral, que podem nos afetar adversamente. Ainda, novos empreendimentos eventualmente adquiridos podem não ser compatíveis com nossa estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação desses empreendimentos ao nosso portfólio, ocasionando a perda de foco de nossa administração para outros negócios e impactar de forma adversa a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

O setor imobiliário é altamente competitivo no Brasil, o que poderá ocasionar uma redução do volume de nossas operações.

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Uma série de empreendedores do setor imobiliário concorrem conosco na administração e exploração de empreendimentos imobiliários.

Outros competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem campanhas de marketing ou locação bem sucedidas e, em decorrência disso, suas locações aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto nossos concorrentes, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais também podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de nossas operações pode vir a ocorrer, influenciando negativamente nossos resultados.

O setor imobiliário está sujeito a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, afetando negativamente nossos resultados.

Nossas atividades estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças, aplicáveis, dentre outros, a locações, condomínio e proteção ao consumidor. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, poderemos vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais.

Estamos, também, sujeitos ao aumento de alíquotas de tributos, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação.

Adicionalmente, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode implicar para a Companhia, em gastos adicionais para adequação a estas novas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre nossos resultados.

Se perdermos e/ou não formos capazes de atrair pessoas qualificadas, nossa capacidade de crescimento e de execução de nossa estratégia de negócios pode ser afetada de forma adversa.

A concretização de nossa estratégia, no que se refere à gestão e execução de nossos negócios, bem como à seleção, estruturação e execução de nossos investimentos imobiliários, depende significativamente do comprometimento e das habilidades do nosso quadro de diretores, especialmente o Sr. Rolando Mifano, nosso Diretor-Presidente. A substituição de qualquer dessas pessoas seria difícil. Não podemos garantir por quanto tempo nossos diretores permanecerão ligados a nós. Nenhum de nossos diretores está sujeito a pacto de não-concorrência. Ademais, não possuímos seguro de vida para quaisquer de nossos administradores ou funcionários.

Danos não cobertos por nossos seguros podem resultar em prejuízos, gerando efeitos adversos sobre nossos negócios.

Contratamos seguros, dentro das práticas de mercado, que protegem nossos empreendimentos. Há, no entanto, determinados tipos de perdas e eventos que podem não estar cobertos por nossas apólices (guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, entre outros). Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro de que somos parte vier a ocorrer, podemos sofrer prejuízos. Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados judicialmente, sendo obrigados a arcar com indenizações a vítimas geradas por eventuais sinistros ocorridos, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

Poderemos adquirir propriedades ainda não construídas ou parcialmente construídas com o propósito de desenvolvimento de projetos *Built to Suit* para potenciais locatários. Além disso, ocasionalmente poderemos participar de incorporações, como a da Eldorado Business Tower. Dentre os principais riscos relacionados a projetos *Built to Suit*, e incorporações ressaltamos a incorrência de custos acima do orçamento e o não cumprimento de prazos de conclusão e entrega do imóvel. Em alguns casos assumiremos tais riscos, que podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçamento (que não seriam recuperados com as receitas provenientes de aluguel), e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou impactar negativamente nosso resultado operacional.

Eventual necessidade de alienação dos nossos imóveis pode ser adversamente afetada pela iliquidez do mercado imobiliário.

Podemos encontrar dificuldades para nos desfazermos imediatamente de um imóvel, em reação a mudanças econômicas, financeiras ou de condições de investimento que venham a afetar o mercado imobiliário. Ademais, não podemos prever se seremos capazes de vender nossos imóveis na data, pelo preço ou pelas condições por nós estabelecidos, ou quanto tempo seria necessário até encontrarmos um comprador interessado. Tais empecilhos podem impactar adversamente nosso resultado operacional.

O fato de alguns de nossos empreendimentos serem espaços públicos pode gerar conseqüências que fogem do controle de nossa administração, o que pode gerar, além de danos à imagem dos nossos empreendimentos, eventual responsabilidade civil à Companhia.

Alguns de nossos empreendimentos são espaços de uso público, sujeitos à ocorrência de uma série de acidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus freqüentadores, sendo que tais acidentes podem fugir do controle de suas respectivas administrações. No caso da ocorrência de tais acidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos de imagem e materiais, tendo em vista que o movimento dos freqüentadores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de acidentes pode nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações.

A eventual ocorrência de acidentes desta espécie em algum de nossos empreendimentos pode acarretar um efeito adverso em nossos negócios.

A operação regular de nossos empreendimentos depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial dos de fornecimento de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação de nossos empreendimentos e, conseqüentemente, nos resultados de nossos negócios.

Os serviços públicos, em especial os de fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação de nossos empreendimentos. A interrupção ou a prestação irregular desses serviços pode gerar como conseqüência natural o aumento dos custos e determinadas falhas na administração de nossos empreendimentos. Nessa hipótese, para que consigamos manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, seria necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representaria um gasto relevante e um aumento significativo em nossas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos nossos negócios poderá gerar efeitos adversos nos nossos resultados.

Podemos não conseguir executar integralmente nossa estratégia de negócio.

Não podemos garantir que quaisquer de nossos objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em conseqüência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e ao mesmo tempo replicar nossa estrutura de negócios, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso não sejamos bem sucedidos no desenvolvimento de nossos projetos e empreendimentos, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de nossas dívidas estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode afetar adversamente e de forma relevante nossa condição financeira e nossa capacidade de conduzir nossos negócios.

Celebramos diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que somos parte. Nossos ativos e fluxo de caixa podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de nossas obrigações nessas hipóteses, o que poderia afetar adversamente e de forma relevante nossa condição financeira e nossa capacidade de conduzir nossos negócios.

Podemos ser adversamente afetados pela nossa eventual incapacidade de obter financiamentos e acessar mercados de capitais.

Podemos procurar levantar recursos para nossas atividades, tais como a realização de aquisições por meio da obtenção de financiamento junto a instituições financeiras nacionais e estrangeiras, ou do acesso ao mercado de capitais. Nossa capacidade em continuar obtendo tais financiamentos em termos razoáveis depende de vários fatores, entre eles nosso nível de endividamento e as condições de mercado. A incapacidade de obter os recursos necessários em condições razoáveis pode causar efeitos adversos na Companhia e prejudicar a capacidade da Companhia de implementar o seu plano de investimento e sua estratégia de realizar aquisições.

Após a conclusão da Oferta Global, não teremos um acionista que detenha mais de 50% do nosso capital social, o que poderá nos deixar suscetíveis a instabilidades, alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

Após a conclusão da Oferta Global, não teremos um acionista que detenha mais de 50% do nosso capital social. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista identificado como controlador. Assim, poderão ser formadas alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia resultar no exercício do poder de controle sobre nós por tais acionistas. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder de controle sobre nós, poderemos sofrer mudanças repentinas e inesperadas das nossas políticas corporativas e nossas estratégias, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos nossos administradores.

A ausência de um grupo de controle poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Qualquer mudança repentina ou inesperada em nossa equipe de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

Disposições do nosso Estatuto Social relativas à proteção contra tentativas de aquisição de lote substancial das nossas ações em circulação podem dificultar ou impedir operações que poderiam ser do interesse dos investidores.

O nosso Estatuto Social contém disposições que dificultam tentativas de aquisição de lote substancial das nossas ações em circulação, visando dificultar a concentração das mesmas em um grupo pequeno de investidores, de modo a promover a dispersão de nossa base acionária. Assim, qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de nossa emissão, excluídas as ações em tesouraria, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição de ações. Tais disposições podem dificultar ou impedir operações que sejam de interesse dos investidores.

A locação de nossos imóveis está sujeita a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos nossos negócios e impactar de forma adversa nossos resultados operacionais.

Os contratos de locação celebrados entre nós e nossos locatários são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 05 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 03 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 01 (um) ano, no máximo, até 06 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de nossos negócios e nossos resultados financeiros e operacionais: (i) caso desejemos desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes, tanto nós quanto os locatários, podemos pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, ficamos sujeitos a interpretação e decisão do judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel de nossos locatários.

O valor do aluguel pode ser revisto por via judicial, tanto para reduzi-lo quanto para aumentá-lo, adequando-o ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após 3 (três) anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

Atualmente somos réus em 2 ações renovatórias, todas relativas a áreas locadas para lojistas no Top Center.

A rescisão de contratos de locação de nossos principais locatários pode afetar adversamente nossos resultados.

Nossos 3 maiores locatários eram, em 30 de setembro de 2006, responsáveis por cerca de 40% de nossa receita de locação. Caso algum de nossos maiores locatários rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, nossos negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

Decisões judiciais desfavoráveis podem afetar adversamente a Companhia.

A Companhia é ré em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia que a Companhia venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Companhia venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que suas provisões sejam suficientes. Para informações mais detalhadas, veja a Seção "Processos Judiciais e Administrativos" desse Prospecto.

Eventuais danos ambientais podem vir a prejudicar nossa condição financeira.

Nos termos da legislação ambiental vigente, ainda que possamos ter direito de regresso contra os vendedores dos imóveis que adquirimos, podemos vir a ser responsabilizados por danos ambientais que eventualmente tenham ocorrido ou que venham a ocorrer nas áreas em que se localizam nossos imóveis. Custos de reparação por danos ambientais podem ser vultuosos e, conseqüentemente, afetar adversamente nossa condição financeira. Para maiores informações vide Seção "Atividades da Companhia – Aspectos Ambientais".

RISCOS RELATIVOS À OFERTA GLOBAL E ÀS AÇÕES E GDSs

Um mercado ativo e líquido para nossas Ações poderá não se desenvolver, limitando a sua possibilidade de venda.

Não existe, atualmente, um mercado ativo ou líquido para nossas Ações. Não podemos prever em que medida o interesse de investidores por nós ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das Ações na BOVESPA, e o quão líquido poderá vir a ser esse mercado. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

Como exemplo, a BOVESPA apresentou capitalização bursátil de aproximadamente R\$1,27 trilhão em 30 de setembro de 2006 e uma média diária de negociação de R\$2,1 bilhões no mesmo período. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 51,3% de todas as ações negociadas na BOVESPA no ano de 2005. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de Ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das Ações.

O Preço de Distribuição determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta Global.

A venda substancial das Ações após a Oferta Global pode causar a diminuição do valor de mercado das Ações.

Em razão de um acordo de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da São Carlos e derivativos de tais valores mobiliários (*Lock-up*), a São Carlos, seus administradores e os Acionistas Vendedores concordaram que não irão ofertar, vender, contratar a venda, caucionar ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, qualquer ação de emissão da São Carlos ou valor mobiliário conversível em, ou que represente um direito de receber ações de emissão da São Carlos, de que são titulares, pelo prazo de 180 dias a contar da data do Prospecto Definitivo, salvo determinadas exceções. Cada um de nossos atuais acionistas detentores de mais de 5% das ações de nossa emissão concordaram com acordos similares de restrição de venda de ações de nossa emissão de que são titulares. Findo tal prazo, a São Carlos poderá emitir valores mobiliários, e os valores mobiliários de emissão da São Carlos detidos por seus administradores, pelos Acionistas Vendedores e por cada acionista detentor de ações representativas de mais de 5% de nosso capital social, anteriormente sujeitos às restrições mencionadas acima, poderão ser livremente negociados. Caso a São Carlos decida emitir ações adicionais, ou caso os Acionistas Vendedores, acionistas detentores de ações representativas de mais de 5% de nosso capital social ou administradores decidam vender ações de emissão da São Carlos, ou, ainda, se o mercado tiver a percepção de que tais acionistas, administradores ou a São Carlos pretendem vendê-las, o valor de mercado das Ações pode cair significativamente.

A captação de recursos adicionais poderá diluir a sua participação acionária na São Carlos.

É possível que tenhamos interesse em captar mais recursos no mercado de capitais, por meio de emissão de ações e/ou colocação pública ou privada de títulos conversíveis em ações sem a extensão do direito de preferência a nossos acionistas. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações poderá diluir a sua participação acionária na São Carlos.

Não há garantia de que os acionistas da São Carlos receberão dividendos.

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do seu Estatuto Social, a São Carlos é obrigada a pagar aos seus acionistas 25% do seu lucro líquido anual. Portanto, a distribuição de dividendos depende da apuração de lucro líquido nos termos da lei, o qual poderá ser capitalizado, usado para absorver prejuízos ou empregado de outra forma, conforme permitido nos termos da lei. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, o mesmo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à Assembléia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira e a estratégia de negócios da São Carlos. Desta forma, os investimentos nas Ações ou nas GDSs não garantem o recebimento de dividendos.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

O Governo Federal tem exercido, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Condições políticas e econômicas no Brasil podem causar um efeito adverso na Companhia e no preço das Ações.

A economia brasileira tem sofrido intervenções por parte do Governo Federal, que por vezes efetua drásticas mudanças políticas e econômicas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas envolveram, por exemplo, controles de preços e de salários, desvalorização cambial, controle sobre o fluxo de capitais e restrições à importação, entre outras medidas.

Medidas tomadas pelo Governo Federal relativas à economia podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras e outras entidades, inclusive sobre a Companhia, e sobre as condições de mercado e preços dos títulos brasileiros, incluindo as ações de emissão da São Carlos. A condição financeira e os resultados das operações da Companhia podem ser afetados negativamente, dentre outros, pelos seguintes fatores:

- inflação;
- política monetária, cambial e taxas de juros;
- liquidez do mercado doméstico financeiro e de capitais;
- políticas de controle de preços;
- política fiscal; e
- outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto na balança de pagamentos nacional e pode trazer impactos negativos sobre a economia brasileira, afetando a taxa de juros praticada no País e elevando o custo de captação de recursos por empresas brasileiras.

No que se refere à política cambial, em 2003, 2004, 2005 e 2006 até o mês de setembro, houve valorização do Real frente ao Dólar correspondente a, respectivamente, 22,3%, 18,8%, 13,4%, e 7,7%. Historicamente, entretanto, a moeda brasileira vem apresentando desvalorizações freqüentes. O resultado de eventual desvalorização acentuada do Real em relação ao Dólar poderá gerar inflação e medidas governamentais para combater eventuais surtos inflacionários, entre as quais a elevação na taxa básica de juros, que podem afetar adversamente a economia brasileira, causando um efeito adverso na Companhia e restringindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Por outro lado, a depreciação do Real frente ao Dólar pode causar a deterioração das finanças públicas e do balanço de pagamento brasileiro, assim como levar a uma diminuição no crescimento econômico relacionado às exportações.

A incerteza acerca das políticas futuras do Governo Federal pode contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. A economia brasileira cresceu 0,5% em 2003, 4,9% em 2004 e 2,3% em 2005. Face ao crescimento limitado dos últimos anos, é ainda incerto se a política de estabilização econômica do atual governo persistirá.

Esses e outros acontecimentos na economia brasileira e na política econômica podem causar um efeito adverso na Companhia, assim como no valor de mercado das Ações.

Em caso de instabilidade política, a Companhia e o preço das Ações poderão ser adversamente afetados.

Historicamente, o desempenho da economia brasileira tem sido influenciado pelo cenário político nacional. As crises políticas afetaram, no passado, a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na redução da atividade econômica, afetando adversamente o preço de mercado das ações de emissão das companhias com ações negociadas em bolsa.

O Presidente Luiz Inácio Lula da Silva foi reeleito em outubro de 2006 para um novo mandato de 4 (quatro) anos, mas não podemos garantir que serão mantidas as políticas econômicas adotadas em seu primeiro mandato. Nos anos de 2001 a 2005 a economia brasileira cresceu a taxa média anual de 2,2%. O crescimento limitado da economia brasileira nestes últimos anos contribuiu para a incerteza de que as políticas econômicas adotadas pela atual administração serão mantidas durante o segundo mandato. Dessa forma, não podemos prever se as atuais políticas econômicas serão mantidas ou quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras serão adotadas pelo governo, e se estas medidas resultarão em conseqüências adversas para a economia como um todo e para a Companhia em particular.

A inflação e certas medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e afetar adversamente a Companhia e o preço das Ações.

Desde a crise da dívida brasileira na década de 80, o País passou por períodos de elevadas taxas de inflação. Mais recentemente, a taxa de inflação anual do País foi de 8,7% em 2003, 12,4% em 2004 e 1,2% em 2005, conforme medida pelo IGP-M. A inflação, juntamente com as medidas governamentais destinadas a combatê-la e as especulações acerca dessas medidas tiveram, no passado, efeito negativo sobre a economia do País. Futuras medidas governamentais, incluindo aumento das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real podem trazer o aumento da inflação. Se o Brasil vivenciar altas taxas de inflação no futuro, a Companhia pode não conseguir ajustar seus preços de forma a compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos. Pressões inflacionárias podem afetar a capacidade da Companhia de acessar mercados financeiros estrangeiros e de se antecipar às políticas governamentais de combate à inflação que possam causar efeitos adversos na Companhia e no preço das Ações.

A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente nas economias emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira, a Companhia e o preço das Ações.

A economia brasileira e as companhias brasileiras têm sido, em diferentes graus de intensidade, impactadas pelas condições econômicas e de mercado de outros países, emergentes ou não, bem como pelas reações dos investidores com relação a essas condições. Desta forma, a oferta de crédito às empresas brasileiras é diretamente influenciada pelas condições econômicas e de mercado no Brasil, e, ainda que em graus variáveis, pela economia e condições de mercado de outros países.

Acontecimentos ou condições econômicas e/ou políticas em outros países, especialmente os emergentes, já afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em consideráveis saídas de recursos e queda no volume de novos investimentos estrangeiros no País.

Não há como garantir que futuros acontecimentos em outras economias, bem como medidas a serem adotadas pelos governos desses países, não afetarão a oferta de crédito às companhias brasileiras no mercado local e internacional de modo adverso, assim como o nível de atividade econômica, podendo, deste modo, vir a causar efeitos adversos na economia brasileira e na Companhia.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição Atual do Capital Social

Na data deste Prospecto, a composição do capital social da São Carlos é a seguinte

Espécie e classe	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$ mil) ⁽¹⁾
Ordinárias	43.236.193	117.910
Total: ⁽¹⁾	43.236.193	117.910

⁽¹⁾ As ações não têm valor nominal. Assim sendo, o valor atribuído às ações acima corresponde ao valor do capital social da São Carlos.

Após a conclusão da Oferta Global, a composição do capital social da São Carlos será a seguinte, sem considerar o exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares e da Opção de Ações/GDSs Adicionais:

Espécie e classe	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$ mil)
Ordinárias	60.736.193	459.160
Total	60.736.193	459.160

Após a conclusão da Oferta Global, a composição do capital social da São Carlos será a seguinte, assumindo a colocação da totalidade das Ações e o exercício integral da Opção de Ações/GDSs Suplementares, e sem considerar o exercício da Opção de Ações/GDSs Adicionais:

Espécie e classe	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$ mil)
Ordinárias	64.345.697	529.545
Total	64.345.697	529.545

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas diretamente pelos acionistas da São Carlos, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta Global, assumindo a colocação da totalidade das Ações sem considerar o exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares e da Opção de Ações/GDSs Adicionais:

Acionistas	Na data deste Prospecto		Após a Oferta Global	
	Ações ON	(%)	Ações ON	(%)
Varbra	16.822.608	38,91	16.822.608	27,7
CBV	9.652.618	22,32	9.652.618	15,9
Imob.....	4.459	0,01	-	0,0
Lombard, Odier	6.098.002	14,10	-	0,0
Credit Suisse.....	1.639.215	3,79	1.628.315	2,7
Jorge Paulo Lemann.....	1.425.270	3,30	1.275.270	2,1
Marcel Herrmann Telles	1.425.270	3,30	1.275.270	2,1
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	1.425.270	3,30	1.275.270	2,1
Administradores*	20	0,00	20	0,0
Outros	4.743.454	10,97	28.806.815	47,4
Tesouraria.....	7	0,0	7	0,0
Total	43.236.193	100,00	60.736.193	100,00

* Inclui membros do Conselho de Administração e da Diretoria da São Carlos. Não inclui administradores que sejam Acionistas Vendedores, nem considera ações a serem transferidas aos Conselheiros a serem empossados (vide seção "Administração").

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas diretamente pelos acionistas da São Carlos, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta Global, assumindo a colocação da totalidade das Ações, o exercício integral da Opção de Ações/GDSs Suplementares e sem considerar o exercício da Opção de Ações/GDSs Adicionais:

Acionistas	Na data deste Prospecto		Após a Oferta Global	
	Ações ON	(%)	Ações ON	(%)
Varbra	16.822.608	38,91	16.822.608	26,1
CBV	9.652.618	22,32	9.652.618	15,0
Imob.....	4.459	0,01	-	0,0
Lombard, Odier.....	6.098.002	14,10	-	0,0
Credit Suisse	1.639.215	3,79	1.628.315	2,5
Jorge Paulo Lemann.....	1.425.270	3,30	1.275.270	2,0
Marcel Herrmann Telles	1.425.270	3,30	1.275.270	2,0
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	1.425.270	3,30	1.275.270	2,0
Administradores*.....	20	0,00	20	0,0
Outros	4.743.461	10,97	32.416.319	50,4
Tesouraria.....	7	0,0	7	0,0
Total.....	43.236.193	100,00	64.345.697	100,00

*Inclui membros do Conselho de Administração e da Diretoria da São Carlos. Não inclui administradores que sejam Acionistas Vendedores, nem considera ações a serem transferidas aos Conselheiros a serem empossados (vide Seção "Administração").

Descrição da Oferta Global

Serão objeto da Oferta Global 24.063.361 Ações, sendo (i) 17.500.000 novas Ações a serem emitidas pela São Carlos, com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social, podendo, inclusive, ser emitidas sob a forma de GDSs, representadas por GDRs ("Oferta Primária"), e (ii) 6.563.361 Ações, inclusive sob a forma de GDSs, representadas por GDRs, de titularidade dos Acionistas Vendedores ("Oferta Secundária").

A Oferta Global compreenderá, simultaneamente (i) a distribuição pública de Ações no Brasil ("Oferta Brasileira"), em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, que será coordenada pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder") e pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta Brasileira"), com a participação de determinadas instituições financeiras e de corretoras consorciadas ("Coordenadores Contratados" e "Corretoras Consorciadas", respectivamente, e em conjunto com os Coordenadores da Oferta Brasileira, "Participantes da Oferta Brasileira"), incluindo esforços de colocação das Ações, para investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com o disposto na *Rule 144A* ("*Rule 144A*") do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado ("*Securities Act*"), e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos da América e Brasil), com base na *Regulation S* ("*Regulation S*") do *Securities Act* ("Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000 e alterações posteriores ("Resolução 2.689") e da Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores ("Instrução CVM 325"), esforços estes que serão realizados por Credit Suisse Securities (USA) LLC e pela Itaú Securities, Inc., na qualidade de agentes dos Coordenadores da Oferta Brasileira (conjuntamente, "Agentes de Colocação Internacional"); e (ii) a distribuição de Ações no exterior, sob a forma de GDSs, representadas por GDRs ("Oferta Internacional" e, em conjunto com a Oferta Brasileira, "Oferta Global"), exclusivamente junto a Investidores Estrangeiros, em conformidade com isenções de registro previstas na *Rule 144A* e na *Regulation S*, a ser coordenada pelo Credit Suisse Securities e pela Itaú Securities (conjuntamente, "Coordenadores da Oferta Internacional"). Cada GDS corresponde a 2 Ações. Poderá haver realocação de Ações entre a Oferta Brasileira e a Oferta Internacional em função da demanda verificada no Brasil e no exterior no decorrer da Oferta Global, na forma prevista no Contrato de Intersindicalização a ser celebrado entre os Coordenadores da Oferta Brasileira e os Coordenadores da Oferta Internacional.

A quantidade inicial de Ações e/ou GDSs objeto da Oferta Global poderá, ainda, ser acrescida de um lote suplementar de até 15% das Ações e/ou GDSs inicialmente ofertadas, excluídas as Ações/GDSs Adicionais (conforme abaixo definido), equivalente a até 3.609.504 Ações, inclusive sob a forma de GDSs, representadas por GDRs, a serem emitidas pela São Carlos (“Ações/GDSs Suplementares”), com a finalidade exclusiva de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global. O referido acréscimo será representado por uma opção de Ações/GDSs Suplementares, nos termos do artigo 24, caput, da Instrução CVM 400, concedida pela São Carlos ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço inicialmente ofertados, a ser exercida em comum acordo com o Itaú BBA, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Anúncio de Início”), inclusive (“Opção de Ações/GDSs Suplementares”).

Adicionalmente, a quantidade total de Ações e/ou GDSs inicialmente ofertadas, excluídas as Ações/GDSs Suplementares, poderá, a critério da São Carlos e/ou dos Acionistas Vendedores, de comum acordo com os Coordenadores da Oferta Brasileira, ser aumentada em até 20% das Ações e/ou GDSs inicialmente ofertadas, na forma do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Ações/GDSs Adicionais”).

A Oferta Global será registrada no Brasil na CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Não será realizado nenhum registro da Oferta Global, das Ações ou das GDSs na *Securities and Exchange Commission* ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil, na CVM. As Ações e as GDSs não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido na *Regulation S*, exceto de acordo com isenções de registro nos termos do *Securities Act*.

Público-Alvo

O público-alvo da Oferta Global será composto de (i) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos (registrados na BOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor), residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais (conforme abaixo definido), que decidirem participar da oferta não-institucional (“Investidores Não-Institucionais”), observado o valor mínimo de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não-Institucional (“Valor Mínimo” e “Valor Máximo”, respectivamente, e “Oferta Não-Institucional”); (ii) investidores pessoas físicas, jurídicas, clubes de investimento e outras entidades cujos valores de investimento excedam o Valor Máximo estabelecido para a Oferta Não-Institucional, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência privada e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325 (“Investidores Institucionais” e “Oferta Institucional”).

Prazos

O prazo de distribuição das Ações é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”), conforme previsto no Artigo 18 da Instrução CVM 400. Não serão negociados recibos de subscrição de ações durante o Prazo de Distribuição.

Os Coordenadores da Oferta Brasileira terão o prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações (“Período de Colocação”). A liquidação física e financeira da Oferta Global está prevista para ser realizada no último dia do Período de Colocação (“Data de Liquidação”).

A data de início da Oferta Global será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no § Único do Artigo 52 da Instrução CVM 400.

O término da Oferta Global e seu resultado serão anunciados mediante publicação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição será celebrado entre a São Carlos, os Coordenadores da Oferta Brasileira e os Acionistas Vendedores, tendo como interveniente anuente a CBLC. De acordo com os termos previstos para o Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta Brasileira distribuirão, inicialmente, em regime de garantia firme de liquidação, de maneira não solidária, as Ações objeto da Oferta Global, conforme indicado na tabela abaixo:

Coordenador da Oferta Brasileira	Ações
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	15.641.185
Banco Itaú BBA S.A.	8.422.176

Sem prejuízo da garantia firme, Ações poderão ser alocadas para distribuição pelos Coordenadores da Oferta Internacional no exterior no âmbito da Oferta Internacional, sob forma de GDSs, representadas por GDRs.

Por meio do Contrato de Distribuição, cada uma das partes deverá ainda prestar certas declarações e garantias, bem como assumir determinadas obrigações, inclusive no que diz respeito a indenização, perante as demais. O Contrato de Distribuição também deverá prever determinadas hipóteses de rescisão, de acordo com a prática do mercado. Cópias do Contrato de Distribuição poderão ser consultadas ou obtidas nas dependências da São Carlos e dos Coordenadores da Oferta Brasileira, a partir do dia seguinte à data da sua assinatura, prevista no cronograma estimado da Oferta Global, descrito a seguir, para o dia 12 de dezembro de 2006.

O Credit Suisse Securities e a Itaú Securities, na qualidade de Coordenadores da Oferta Internacional e de Agentes de Colocação Internacional, celebrarão com a São Carlos e com os Acionistas Vendedores o *International Agency and Purchase Agreement*, que regulará a colocação das GDSs pelos Coordenadores da Oferta Internacional no exterior e as atividades de esforço de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional.

Garantia Firme

Caso as Ações da Oferta Global alocadas não tenham sido totalmente distribuídas no Período de Colocação, os Coordenadores da Oferta Brasileira subscreverão e/ou adquirirão, no último dia do Período de Colocação, pelo Preço de Distribuição, conforme abaixo definido, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) a quantidade de Ações objeto da garantia firme de liquidação individual e não solidária por eles prestada e (b) a quantidade de Ações da Oferta Global efetivamente liquidadas no mercado, observado o limite e a proporção da garantia firme de liquidação individual e não solidária prestada por parte de cada Coordenador da Oferta Brasileira, como descrito acima. Tal garantia de liquidação individual e não solidária será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme abaixo definido, e assinado o Contrato de Distribuição, observados os termos deste. As Ações objeto da Oferta Brasileira que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional a Investidores Estrangeiros serão integralmente colocadas no Brasil pelos Participantes da Oferta Brasileira e obrigatoriamente subscritas, integralizadas e liquidadas no Brasil, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei nº 6.385/76"). Em caso de exercício da garantia firme e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta Brasileira durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações da São Carlos, até o limite máximo do Preço de Distribuição, conforme abaixo definido, ressalvada a atividade de estabilização realizada nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações ("Contrato de Estabilização").

Procedimento

A Oferta Brasileira deverá ter início após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), a concessão dos registros da Oferta Global pela CVM e a publicação do Anúncio de Início. Estima-se que o início da Oferta Brasileira ocorrerá em 13 de dezembro de 2006. Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta Brasileira, informando seus principais eventos a partir da publicação do Aviso ao Mercado:

Nº	Evento	Data da Realização / Data Prevista ⁽¹⁾
1	Publicação do Aviso ao Mercado sem o logo das Corretoras Consorciadas	27 de Novembro de 2006
	Disponibilização do Prospecto Preliminar	27 de Novembro de 2006
	Início do <i>road show</i>	27 de Novembro de 2006
	Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27 de Novembro de 2006
2	Republicação do Aviso ao Mercado com os logotipos das Corretoras Consorciadas	04 de Dezembro de 2006
	Início do Período de Reserva	04 de Dezembro de 2006
3	Encerramento do Período de Reserva	11 de Dezembro de 2006
4	Encerramento do <i>road show</i>	12 de Dezembro de 2006
	Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12 de Dezembro de 2006
	Fixação do Preço de Distribuição	12 de Dezembro de 2006
	Assinatura do Contrato de Distribuição e dos demais contratos relacionados à Oferta Global	12 de Dezembro de 2006
5	Registro da Oferta Global	13 de Dezembro de 2006
	Publicação do Anúncio de Início	13 de Dezembro de 2006
	Início do Prazo para Exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares	13 de Dezembro de 2006
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	13 de Dezembro de 2006
6	Início da negociação das Ações na BOVESPA	14 de Dezembro de 2006
7	Data de Liquidação	18 de Dezembro de 2006
8	Final do Prazo para Exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares	11 de Janeiro de 2007
9	Publicação do Anúncio de Encerramento	17 de Janeiro de 2007

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas, e estão sujeitas a alterações, antecipações e atrasos.

A Oferta será realizada pelos Participantes da Oferta Brasileira, de acordo com as regras de alocação previstas abaixo e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado. A Oferta será conduzida em mercado de balcão não-organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400.

Os Coordenadores da Oferta Brasileira, com a expressa anuência da São Carlos, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do § 3º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta Brasileira e da São Carlos, observado que os Coordenadores da Oferta Brasileira deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores.

Oferta Não-Institucional

O montante mínimo de 10% das Ações da Oferta Global, sem considerar as Ações/GDSs Suplementares e as Ações/GDSs Adicionais, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não-Institucionais. Pedidos de Reserva serão efetuados por Investidores Não-Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto no item (j) abaixo, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, mediante seu preenchimento, de acordo com as seguintes condições:

- a. Cada um dos Investidores Não-Institucionais interessados poderá efetuar o seu Pedido de Reserva junto a um único Participante da Oferta Brasileira, nas dependências físicas das instituições indicadas no Aviso ao Mercado, por oportunidade de sua republicação em 04 de dezembro de 2006, mediante o preenchimento de formulário específico ("Pedido de Reserva"), dentro do período de reserva indicado no item "c" abaixo ("Período de Reserva"), sem necessidade de depósito do valor do investimento pretendido, observados o Valor Mínimo e o Valor Máximo por Investidor Não-Institucional, sendo que tais investidores poderão estipular, no Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Participantes da Oferta Brasileira somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não-Institucionais titulares de conta corrente bancária ou de conta de investimento neles aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não-Institucional.
- b. Recomenda-se ao Investidor Não-Institucional verificar com a Corretora Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se tal Corretora Consorciada exigirá, a seu exclusivo critério, a manutenção de recursos em conta de investimento aberta e/ou mantida junto à mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva.
- c. Os Investidores Não-Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Reserva no período de 04 de dezembro de 2006, inclusive, a 11 de dezembro de 2006, inclusive. Os Investidores Não-Institucionais que forem pessoas vinculadas à Oferta Global, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 ("Pessoas Vinculadas"), indicarão obrigatoriamente, no Período de Reserva, sua condição de Pessoa Vinculada. Qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que se declarar Pessoa Vinculada será cancelado pelo Participante da Oferta Brasileira que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações ofertadas, excluídas as Ações/GDSs Suplementares e as Ações/GDSs Adicionais, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
- d. Na hipótese de a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais ser igual ou inferior ao montante de 10% (dez por cento) das Ações objeto da Oferta Global, excluindo as Ações/GDSs Suplementares e as Ações/GDSs Adicionais, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas. Quaisquer sobras no lote originalmente alocado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas aos Investidores Institucionais.
- e. Na hipótese de a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais exceder 10% (dez por cento) das Ações objeto da Oferta Global, excluindo as Ações/GDSs Suplementares e as Ações/GDSs Adicionais, será realizado o rateio das Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, sendo que (i) até o limite de R\$5.000,00 (cinco mil reais), inclusive, o critério de rateio será a divisão igualitária e sucessiva das Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada um dos Pedidos de Reserva e à quantidade total de Ações; e (ii) uma vez atendido o rateio descrito no item (i) acima, as Ações destinadas aos Investidores Não-Institucionais remanescentes serão rateadas proporcionalmente ao valor de cada Pedido de Reserva entre todos os Investidores Não-Institucionais, desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, os Coordenadores da Oferta Brasileira, de comum acordo com a São Carlos e os Acionistas Vendedores, poderão determinar que a quantidade de Ações destinada à Oferta Não-Institucional seja aumentada até 20% das Ações objeto da Oferta Global, excluindo as Ações/GDSs Suplementares e as Ações/GDSs Adicionais, para que os Pedidos de Reserva excedentes realizados pelos demais Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, serão observados os critérios de rateio descritos anteriormente.

- f. Até as 16:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de publicação do Anúncio de Início, cada Participante da Oferta Brasileira deverá informar àqueles Investidores Não-Institucionais de quem tenha recebido Pedidos de Reserva o número de Ações a serem por eles adquiridas e o valor a ser pago em razão de tal aquisição, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. O pagamento será limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvada a possibilidade de rateio, conforme previsto no item “e” acima.
- g. O Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item “f” acima para o Participante da Oferta Brasileira com o qual tenha efetuado seu respectivo Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação.
- h. Na Data de Liquidação, o Participante da Oferta Brasileira com o qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ele tenha feito a reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço de Distribuição.
- i. Na hipótese de o Preço de Distribuição ser superior ao preço máximo por Ação informado no Pedido de Reserva, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado e o valor eventualmente depositado pelo Investidor Não-Institucional ser-lhe-á devolvido, sem juros nem correção monetária, e sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de 3 (três) dias úteis da data da publicação do Anúncio de Início.
- j. O Investidor Não-Institucional somente poderá desistir do Pedido de Reserva efetuado nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta Global, ou ainda de divergência relevante entre as informações do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Prospecto Definitivo”) que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou sua decisão de investimento, conforme previsto nos artigos 20, 27 e no parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, respectivamente. Nesta hipótese, o Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Participante da Oferta Brasileira com o qual tiver efetuado Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva e nos termos da Instrução CVM 400 acima mencionados. Caso o Investidor Não-Institucional não informe por escrito o Participante da Oferta Brasileira de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo acima mencionado, será presumido que o Investidor Não-Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.
- l. Na hipótese de não conclusão da Oferta Global, de rescisão do Contrato de Distribuição, ou de desistência do Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados automaticamente cancelados e o valor do depósito eventualmente efetuado por cada Investidor Não-Institucional será devolvido a ele, sem juros ou correção monetária, e sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de até 3 (três) dias úteis após o cancelamento do Pedido de Reserva. O Participante da Oferta Brasileira comunicará aos Investidores Não-Institucionais que com eles tenham realizado Pedido de Reserva o cancelamento da Oferta Global, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado.
- m. Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer dos Participantes da Oferta Brasileira, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta Brasileira, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, tal Participante da Oferta Brasileira deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta Brasileira, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido. O Participante da Oferta Brasileira a que se refere este item “m” deverá informar imediatamente os Investidores Não-Institucionais que com ele tenham realizado Pedido de Reserva sobre o referido cancelamento.

Os Investidores Não-Institucionais deverão realizar a subscrição e/ou aquisição de Ações mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com o procedimento descrito acima.

Os Investidores Não-Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes deste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

As Ações que não forem objeto de Pedido de Reserva, bem como eventuais sobras de Ações destinadas aos Investidores Não-Institucionais que realizarem Pedidos de Reserva, conforme previsto acima, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para esses Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento.

Caso a quantidade de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, que será conduzido pelos Coordenadores da Oferta Brasileira (“Procedimento de *Bookbuilding*”), exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta Brasileira e da São Carlos, melhor atendam o objetivo desta Oferta Global de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da São Carlos, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, levando-se em conta, ainda, as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da São Carlos e dos Coordenadores da Oferta Brasileira, em conformidade com o plano de distribuição desenvolvido pelos Coordenadores da Oferta Brasileira em conjunto com a São Carlos.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição e/ou aquisição de Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da aquisição.

Qualquer ordem recebida de Investidor Institucional que seja considerado Pessoa Vinculada será cancelada pelo Participante da Oferta Brasileira que receber tal ordem na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações ofertadas, excluídas as Ações/GDSs Suplementares e as Ações/GDSs Adicionais, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do registro da Oferta Global, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela São Carlos e inerentes à própria Oferta Global, a CVM poderá acolher pleito de modificação (“Modificação”) ou revogação (“Revogação”) da Oferta Global formulado pela São Carlos e pelo Coordenador Líder. Se for deferida a Modificação, a Oferta Global poderá ser prorrogada por até 90 (noventa) dias.

Em caso de aceitação pela CVM de pleito de Revogação da Oferta Global, o boletim de subscrição ou contrato de compra e venda ficará automaticamente cancelado e os valores eventualmente pagos ou depositados pelo Investidor Não-Institucional ou Investidor Institucional serão devolvidos, na conta indicada no Pedido de Reserva, sem reembolso e deduzida, se for o caso, a quantia relativa à CPMF, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de sua divulgação ao mercado.

Na hipótese de aceitação pela CVM de pleito de Modificação da Oferta Global, tal modificação será imediatamente divulgada por meio de anúncio nos jornais Valor Econômico e Gazeta Mercantil, veículos a serem também utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Caso o boletim de subscrição ou contrato de compra e venda tenha sido assinado anteriormente à eventual Modificação da Oferta Global, o Investidor Não-Institucional ou Investidor Institucional deverá ser informado a respeito da modificação ocorrida e deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da comunicação, revogar ou confirmar, por escrito, a manutenção de seu interesse na subscrição ou aquisição das ações subjacentes às Ações. Caso não haja manifestação do Investidor Não-Institucional ou Investidor Institucional até o final do prazo de 5 (cinco) dias úteis, será presumida a sua intenção de aceitar a subscrição ou aquisição das ações subjacentes às Ações. Na hipótese de o Investidor Não-Institucional ou Investidor Institucional revogar, por escrito, sua aceitação da Oferta Global, os valores eventualmente pagos ou depositados pelo Investidor Não-Institucional ou Investidor Institucional serão devolvidos, na conta indicada no Pedido de Reserva, sem reembolso e com dedução, se for o caso, da quantia relativa à CPMF, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis da data da referida revogação.

Suspensão e Cancelamento da Oferta Global

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta Global será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta Global, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta Global, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, do valor relativo à CPMF.

Preço de Distribuição

No contexto da Oferta Global, estima-se que o preço por Ação (“Preço de Distribuição”) situar-se-á entre R\$16,50 (dezesesseis reais e cinquenta centavos) e R\$22,50 (vinte e dois reais e cinquenta centavos), podendo, no entanto, ser eventualmente fixado acima ou abaixo desta faixa indicativa. O Preço de Distribuição será fixado após (a) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva; e (b) a finalização do Procedimento de *Bookbuilding*, em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, III da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no Artigo 44 da Instrução CVM 400. Nos termos do artigo 170, § 1º, III da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério de determinação do Preço de Distribuição é justificada, tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da São Carlos e que as Ações serão distribuídas por meio de distribuição pública primária e secundária, em que o valor de mercado das Ações a serem vendidas será aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de compra no contexto da Oferta Global. O Preço de Distribuição será aprovado pelo Conselho de Administração da São Carlos antes da concessão dos registros da Oferta Global pela CVM. Os Investidores Não-Institucionais que efetuarem Pedidos de Reserva não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço de Distribuição.

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta Global serão suportados pela São Carlos e pelos Acionistas Vendedores, na proporção das Ações emitidas ou vendidas por cada um no âmbito da Oferta Global, conforme o Contrato de Distribuição. Abaixo encontra-se uma descrição dos custos relativos à Oferta Global com base no ponto médio da faixa de preços, ou seja, R\$19,50, sem levar em consideração o exercício da Opção de Ações/GDSs Suplementares ou da Opção de Ações/GDSs Adicionais:

Comissões e Despesas	Valor (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta Global
Remuneração:		
Comissão de Coordenação.....	4.223.120	0,9
Comissão de Colocação.....	12.669.360	2,7
Comissão de Garantia.....	4.223.120	0,9
Incentivo.....	5.278.900	1,1
Remuneração Total.....	26.394.499	5,6
Despesas:		
Taxa de Registro da CVM.....	165.740	0,0
Consultores Legais para a Oferta ⁽¹⁾	2.000.000	0,4
Auditores.....	1.000.000	0,2
Publicidade da Oferta ⁽²⁾	1.500.000	0,3
CBLC ⁽³⁾	164.232	0,0
Despesas Totais.....	4.829.972	1,0
Total.....	31.224.472	6,7
Custo Unitário de Distribuição ⁽⁴⁾	1,30	6,7

⁽¹⁾ Custos estimados com advogados para a Oferta.

⁽²⁾ Custos estimados com impressões de prospectos, publicações legais e apresentação para investidores (roadshow).

⁽³⁾ Custo estimado de remuneração da CBLC.

⁽⁴⁾ O custo unitário de distribuição é igual a 6,7% do Preço de Distribuição.

Estabilização de Preços

O Coordenador Líder, por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização do preço das ações da São Carlos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do início da negociação das Ações. As atividades de estabilização serão regidas pelo Contrato de Estabilização, previamente submetido à CVM e à BOVESPA para análise e aprovação, e consistirão em operações de compra e venda em bolsa de ações da São Carlos, podendo ter o efeito de impedir ou retardar uma queda no preço das ações da São Carlos. Cópias do Contrato de Estabilização poderão ser consultadas ou obtidas nas dependências do Coordenador Líder, a partir do dia seguinte à data da sua assinatura, prevista no cronograma estimado da Oferta Global, descrito acima para o dia 12 de dezembro de 2006.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações garantem aos seus titulares: (i) direito de voto nas assembléias gerais da São Carlos; (ii) direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) direito de recebimento de dividendos integrais e todos os outros benefícios que vierem a ser declarados pela São Carlos a partir da Data de Liquidação; e (iv) todos os demais direitos assegurados às Ações nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento do Novo Mercado da BOVESPA e do Estatuto Social da São Carlos, conforme descritos no Prospecto Preliminar.

Vedação à Negociação das Ações (Lock Up)

A São Carlos, cada um dos seus administradores, cada um dos Acionistas Vendedores e cada um dos acionistas detentores de mais de 5% das ações de emissão da São Carlos celebrarão acordos de restrição à venda de ações de emissão da São Carlos, por meio dos quais se comprometerão a não oferecer, vender, contratar a venda, caucionar ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Prospecto Definitivo, qualquer ação de emissão da São Carlos ou valor mobiliário conversível em, ou que represente um direito de receber ações de emissão da São Carlos, exceto as Ações/GDSs Suplementares, e salvo determinadas outras exceções.

Autorizações Societárias

A Oferta Global e a autorização para realizar o aumento do capital social da São Carlos com exclusão do direito de preferência dos acionistas para subscrição das Ações no contexto da Oferta Primária foram aprovadas pelo Conselho de Administração da São Carlos, em reuniões realizadas em 29 de maio de 2006 (cuja ata foi publicada no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 20 de junho de 2006) e em 27 de outubro de 2006 (cuja ata foi publicada no Jornal Valor Econômico em 21 de novembro de 2006 e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 18 de novembro de 2006). O aumento de capital e a correspondente fixação do preço por ação serão aprovados pelo Conselho de Administração da São Carlos antes do registro da Oferta Primária. Adicionalmente, os termos e condições da Oferta Secundária foram aprovados pelos órgãos competentes dos Acionistas Vendedores, conforme aplicável.

Relacionamento entre a São Carlos, os Acionistas Vendedores, os Coordenadores da Oferta Brasileira e os Coordenadores Contratados

Relacionamento entre a São Carlos e o Coordenador Líder da Oferta Brasileira

Exceto no que se relaciona à Oferta, a São Carlos não possui atualmente qualquer relacionamento com o Coordenador Líder, mas poderá, no futuro, contratá-lo para investimento, emissões de ações ou quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Além do relacionamento referente à Oferta Global, o Credit Suisse detém, na data deste Prospecto, 1.639.215 ações de emissão da São Carlos, representativas de 3,79% de seu capital social. O Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Coordenador Líder, não detém posição acionária na São Carlos.

Relacionamento entre a São Carlos e o Itaú BBA

Além do relacionamento referente à Oferta Global, a São Carlos manteve e mantém relacionamento comercial com o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, incluindo serviços bancários como cobrança e operações de financiamento (inclusive para a aquisição de imóveis). Além disso, o Itaú BBA estruturou emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro em créditos contra a São Carlos e suas afiliadas como alternativa de financiamento de aquisição de imóveis. Adicionalmente, o Itaú BBA é locatário da Companhia numa área de 755 m² no Edifício Centro Empresarial Botafogo.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Coordenador Líder da Oferta Brasileira

Os Acionistas Vendedores mantêm relacionamento comercial com o Coordenador Líder de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder para assessorá-los, inclusive, na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. O acionista vendedor Credit Suisse é controlador do Coordenador Líder da Oferta Brasileira, que, por sua vez, é controlador da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Itaú BBA

Os Acionistas Vendedores, Credit Suisse e Lombard, Odier, ou sociedades de seu conglomerado econômico mantiveram ou mantêm relacionamento comercial com o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, incluindo atividades de banco correspondente e operações financeiras em geral. Os demais Acionistas Vendedores, com exceção da Imob, mantêm relacionamento comercial com o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, incluindo operações de financiamento. Os Acionistas Vendedores poderão, no futuro, contratar o Itaú BBA para assessorá-los, inclusive, na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações.

Relacionamento entre a São Carlos e os Coordenadores Contratados

1. *Relacionamento entre a São Carlos e a Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários*

A São Carlos mantém relacionamento comercial com a Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, que presta à São Carlos serviços de corretagem, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

2. *Relacionamento entre a São Carlos e o Banco Bradesco S.A.*

A São Carlos mantém relacionamento com o Banco Bradesco S.A. ou sociedades de seu conglomerado econômico de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, como serviços de cobrança, aplicações em fundos e financiamento de capital de giro utilizado na aquisição do Edifício Centro Empresarial Botafogo.

3. *Relacionamento entre a São Carlos e o Banco ABN Amro Real S.A.*

Além do relacionamento referente à Oferta, a São Carlos mantém relacionamento comercial com o Banco ABN AMRO Real S.A. de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, tais como operações de crédito, operações de capital de giro e cédula bancária, serviços bancários através de cash management, folha de pagamento, recolhimento de tributos, aplicações financeiras e outros.

Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e os Coordenadores Contratados

1. *Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e a Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários*

Os Acionistas Vendedores mantêm relacionamento comercial com a Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, que lhes presta serviços de corretagem, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro. O acionista vendedor Credit Suisse é controlador do Coordenador Líder da Oferta Brasileira, que, por sua vez, é controlador da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.

2. *Relacionamento entre os Acionistas Vendedores e o Banco ABN Amro Real S.A.*

Os Acionistas Vendedores mantêm relacionamento comercial com o Banco ABN AMRO Real S.A., de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, abrangendo operações de crédito, serviços bancários, aplicações financeiras e outros.

Informações Adicionais

Este Prospecto não é uma oferta de venda das Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta Global, das Ações ou das GDSs na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil, perante a CVM. Exceto se registradas na SEC, as Ações e as GDSs não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido na *Regulation S*, exceto de acordo com isenções de registro nos termos do *Securities Act*.

A instituição financeira contratada pela São Carlos para prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Itaú S.A., situado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Itausa, na Cidade e estado de São Paulo.

A instituição financeira contratada pela São Carlos para prestação dos serviços de depósito das GDSs é o The Bank of New York.

A instituição financeira custodiante das Ações subjacentes às GDSs é o Banco Itaú S.A.

Em 29 de agosto de 2006 a São Carlos, o Banco Itaú S.A. e o Coordenador Líder solicitaram à CVM o registro do programa de GDRs, nos termos da Instrução CVM nº 317, de 15 de outubro de 1999. O pedido de registro encontra-se em análise pela CVM, sob o processo nº RJ-2006-6556.

Nos termos da Instrução CVM 400, a São Carlos, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta Brasileira solicitaram os competentes registros da Oferta Global à CVM em 29 de maio de 2006, estando a Oferta Global sujeita à aprovação prévia da CVM.

O Aviso ao Mercado foi intencionalmente publicado sem a indicação das Corretoras Consorciadas e deverá ser republicado, incluindo os logotipos das Corretoras Consorciadas, na data do início do Período de Reserva, previsto para o dia 04 de dezembro de 2006, momento a partir do qual informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas poderão ser obtidas no site da internet da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC (www.cblc.com.br).

A São Carlos, os Acionistas Vendedores e os Coordenadores da Oferta Brasileira realizarão apresentações aos investidores (*road show*) no Brasil e no exterior no período de realização do roadshow, indicado no cronograma estimado da Oferta Brasileira.

O investimento em ações e GDSs representa um investimento de risco, uma vez que é investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações ou GDSs estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações ou GDSs, à São Carlos, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e o ambiente macroeconômico do Brasil descritos neste Prospecto Preliminar e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor residente e domiciliado no Brasil que esteja proibida por lei de adquirir as Ações ou GDSs. Veja a Seção “Fatores de Risco”.

Os Coordenadores da Oferta Brasileira recomendam fortemente aos Investidores Não-Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva que leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos ao pagamento do Preço de Distribuição e à liquidação da Oferta Brasileira, bem como as informações constantes do Prospecto Preliminar.

Para a obtenção de maiores informações sobre a Oferta Global, os investidores interessados poderão contatar quaisquer dos Participantes da Oferta Brasileira, nos endereços indicados abaixo:

Coordenadores da Oferta Brasileira

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º, 13º e 14º andares
01451-000 – São Paulo – SP
At.: Sr. Adriano Borges
Telefone: (11) 3841-6405
Fax: (11) 3841-6912
Site: br.credit-suisse.com/ofertas

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 4º andar
04538-132 – São Paulo – SP
At.: Sr. Fernando Fontes Lunes
Telefone: (11) 3708-8000
Fax: (11) 3708-8107
Site: www.itaubba.com.br

Coordenadores Contratados

CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Av. Brigadeiro Faria Lima 3064, 13º andar
01451-000 – São Paulo – SP
At.: Sr. Gilberto Gonçalves
Telefone: (11) 3841-6800
Fax: (11) 3841-6902
Site: br.credit-suisse.com/ofertas

BANCO ABN AMRO REAL S.A.
Avenida Paulista 1374 – 15º andar
01310-916 – São Paulo – SP
At.: Sr. Vital Menezes
Telefone: (11) 3174-7165
Fax: (11) 3174-6809
Site: www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas

BANCO BRADESCO S.A.
Av. Paulista, 1450 – 3º andar
01310-917 – São Paulo – SP
At.: Sr. João Carlos Zani
Tel: (11) 2178-4805
Fax: (11) 2178-4880
Site: www.shopinvest.com.br

Corretoras Consorciadas

As dependências das Corretoras Consorciadas credenciadas junto à CBLC para participar da Oferta Brasileira.

A pessoa designada pelo Coordenador Líder, para fins do disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso III, da Instrução CVM 400 é o Sr. Adriano Borges, que pode ser contatado no endereço acima indicado ou pelo telefone (11) 3841-6000 ou pelo fax (11) 3841-6912.

Maiores informações sobre a Oferta Global poderão também ser obtidas com o Diretor de Relações com Investidores da São Carlos:

Nome	Marcelo Faria Scarabotolo
Endereço Comercial	Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte) CEP 04530-001 São Paulo - SP
Telefone	(11) 3049-5542
Fax	(11) 3049-5520
Endereço de Correio Eletrônico	dri@scsa.com.br

Todos os anúncios relacionados à Oferta Global serão publicados nos jornais Valor Econômico e Gazeta Mercantil.

DECLARAÇÕES DA SÃO CARLOS, DOS ACIONISTAS VENDEDORES E DO COORDENADOR LÍDER

A São Carlos e os Acionistas Vendedores declaram que:

- (i) as informações prestadas pela São Carlos e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Preliminar e a serem prestadas pela São Carlos e pelos Acionistas Vendedores no Prospecto Definitivo, bem como as fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes nas suas respectivas datas;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes a respeito da Oferta Global, das Ações e da São Carlos, suas atividades e os riscos inerentes às mesmas, sua situação econômico-financeira e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Global; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Ainda, considerando que:

- (i) o Coordenador Líder constituiu consultores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta Global;
- (ii) para realização da Oferta Global, está sendo efetuada auditoria jurídica na São Carlos e em suas controladas, iniciada em 9 de maio de 2006 (“Auditoria”), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo;
- (iii) a São Carlos e os Acionistas Vendedores disponibilizaram os documentos que consideraram relevantes para a Oferta Global; e
- (iv) além dos documentos a que se refere o item (iii), foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à São Carlos.

O Coordenador Líder declara que tomou cautela e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- (i) as informações prestadas pela São Carlos no Prospecto Preliminar e a serem prestadas pela São Carlos no Prospecto Definitivo, bem como as fornecidas ao mercado durante a distribuição das Ações, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes nas suas respectivas datas;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, nesta data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Global, das Ações a serem ofertadas, da São Carlos, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base em um Preço de Distribuição de R\$19,50, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto Preliminar, receberemos recursos líquidos no montante de aproximadamente R\$318,5 milhões, após a dedução de comissões e despesas estimadas em R\$22,7 milhões e presumindo o não exercício da Opção de Ações/GDSs Adicionais e Opção de Ações/GDSs Suplementares. Pretendemos utilizar os recursos provenientes da Oferta Primária para (i) aquisição de novos imóveis, (ii) investimento em modernização e atualização tecnológica dos imóveis atuais, (iii) o término da construção da Eldorado Business Tower e também em (iv) capital de giro.

Destinação	Percentual
Aquisição de Novos Imóveis.....	70%
Modernização e Atualização Tecnológica de Imóveis Atuais.....	4%
Eldorado Business Tower.....	6%
Capital de giro.....	20%

Um aumento de R\$1,00 em um Preço de Distribuição de R\$19,50, que corresponde ao ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar, aumentaria o valor dos recursos líquidos a serem captados por nós no âmbito da Oferta Global em um montante de R\$15,2 milhões.

Não receberemos quaisquer recursos provenientes da Oferta Secundária. Não receberemos quaisquer receitas provenientes da venda dos GDSs pelos Acionistas Vendedores.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos líquidos auferidos em decorrência da Oferta Primária em nossa situação patrimonial, veja as Seções "*Capitalização*" e "*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais*".

PARTE II - INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

- Capitalização
- Diluição
- Informações Sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Informações Financeiras Seleccionadas
- Reestruturação Societária
- Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais
- Atividades da Companhia
- Visão Geral do Setor de Investimentos e Administração de Imóveis Comerciais
- Administração
- Principais Acionistas e Acionistas Vendedores
- Transações com Partes Relacionadas
- Descrição do Capital Social
- Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização da São Carlos em 30 de setembro de 2006, ajustada para refletir o recebimento de recursos relativos à Oferta Primária, no montante de R\$318,5 milhões – já deduzidas as comissões e despesas, estimadas em R\$22,7 milhões – com base em um Preço de Distribuição de R\$19,50 (dezenove reais e cinquenta centavos), que corresponde ao ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar, e presumindo o não exercício da Opção de Ações/GDSs Adicionais e da Opção de Ações/GDSs Suplementares.

Estas informações contidas na tabela abaixo, na coluna “Efetivo”, foram extraídas das demonstrações financeiras da São Carlos para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2006, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

O investidor deve ler esta tabela em conjunto com as Seções “*Informações Financeiras Seleccionadas*”, “*Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais*” e as demonstrações financeiras consolidadas relativas a 30 de setembro de 2006 da São Carlos e respectivas notas explicativas constantes deste Prospecto.

	Em 30 de setembro de 2006	
	Efetivo	Ajustado⁽¹⁾
	<i>(em milhares de reais)</i>	
Caixa, bancos e aplicações financeiras de curto prazo:.....	18.518	337.060
Endividamento no curto prazo.....	32.169	32.169
Endividamento no longo prazo	136.583	136.583
Endividamento total	168.752	168.752
Patrimônio líquido.....	167.555	486.097
Total de capitalização⁽²⁾	336.307	654.849

⁽¹⁾ Um aumento de R\$1,00 em um Preço de Distribuição de R\$19,50, que corresponde ao ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar, aumentaria o valor dos recursos líquidos a serem captados por nós no âmbito da Oferta Global em um montante de R\$15,2 milhões.

⁽²⁾ O total de capitalização corresponde à soma do endividamento total e do total do Patrimônio Líquido.

DILUIÇÃO

Em 30 de setembro de 2006, o valor do patrimônio líquido da São Carlos, calculado a partir de demonstrações financeiras preparadas segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, era de R\$167.555 mil. O valor do patrimônio líquido da São Carlos em 30 de setembro de 2006, ajustado para refletir o recebimento de recursos relativos à Oferta Primária, no montante de R\$318,5 milhões – já deduzidas as comissões e despesas, estimadas em R\$22,7 milhões – com base em um Preço de Distribuição de R\$19,50 (dezenove reais e cinquenta centavos), que corresponde ao ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar, e presumindo o não exercício da Opção de Ações/GDSs Adicionais e da Opção de Ações/GDSs Suplementares, seria de R\$486,1 milhões.

O valor patrimonial contábil por ação representa o valor contábil do patrimônio líquido dividido pelo número total das ações de emissão da São Carlos, que seria correspondente, em 30 de setembro de 2006, a R\$3,88, após o ajuste mencionado no parágrafo acima.

Comparativamente, o preço pago em aquisições de ações de emissão da São Carlos, nos últimos cinco anos, pelos acionistas controladores ou administradores antes da Oferta Global foi: (i) em 23 de outubro de 2001, a Varbra recebeu da CBV em dação em pagamento 858.615.738 ações ordinárias e 2.947.513.875 ações preferenciais da São Carlos no valor total de R\$38.631.502,79, sendo que, tanto para as ações ordinárias quanto para as ações preferenciais o valor foi de R\$10,1498 por lote de mil ações; (ii) em 29 de dezembro de 2003, a Varbra adquiriu do Sr. Fersen Lamas Lambranhó 117.451.914 ações ordinárias e 359.995.241 ações preferenciais de emissão da São Carlos pelo valor total de R\$7.059.572,450: o valor tanto para as ações ordinárias quanto para as ações preferenciais foi de R\$14,7860 por lote de mil ações; e (iii) em 9 de maio de 2006, a Imob adquiriu, em decorrência de oferta pública obrigatória por aumento de participação, 4.459.898 ações preferenciais de emissão da São Carlos por R\$17,8287 o lote de mil ações, perfazendo um valor total de R\$79.514,29. Para maiores informações, vide Seções "Reestruturação Societária" e "Administração – Acordos ou Outras Obrigações Relevantes entre a São Carlos e seus Conselheiros e Diretores".

Considerando o Preço de Distribuição de R\$19,50, a realização da Oferta Global representaria, em 30 de setembro de 2006, um aumento imediato do valor patrimonial contábil correspondente a R\$4,13 por ação para os atuais acionistas, representando 59,0% do valor de patrimônio líquido por ação em 30 de setembro e uma diluição imediata no valor patrimonial líquido de R\$11,50 por ação para os novos investidores adquirentes de Ações no contexto da Oferta Global. Esta diluição representa a diferença entre o preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta Global.

A tabela a seguir ilustra a diluição por ação:

	Números de 30 de setembro de 2006 ajustados
Preço de Distribuição ⁽¹⁾	R\$19,50
Valor patrimonial contábil por ação	R\$3,88
Aumento, por ação, atribuído aos novos investidores.....	R\$4,13
Valor patrimonial contábil por ação após a Oferta Global.....	R\$8,00
Diluição do valor patrimonial contábil por ação dos novos investidores.....	R\$11,50
Diluição percentual dos novos investidores ⁽²⁾	59,00%

⁽¹⁾ Correspondente ao ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar.

⁽²⁾ O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão da diluição no valor patrimonial por ação dos novos investidores pelo Preço de Distribuição.

O preço de emissão das Ações não guarda relação com o valor patrimonial, e será fixado com base no valor de mercado das ações de emissão da São Carlos, auferido após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do preço de emissão das Ações e das condições da presente Oferta Global, veja a Seção "*Informações Sobre a Oferta*".

Um aumento de R\$1,00 no Preço de Distribuição de R\$19,50, que é o ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar, aumentaria, após a conclusão da Oferta Global: (i) o valor do patrimônio líquido contábil da São Carlos em R\$15,2 milhões; (ii) o valor do patrimônio líquido contábil por Ação de emissão da São Carlos em R\$0,25; (iii) a diluição do valor patrimonial contábil por Ação aos investidores adquirentes de Ações no contexto da Oferta Global em R\$0,75 por Ação, assumindo que o número de Ações, incluindo aquelas sob a forma de GDSs, estabelecido na capa deste Prospecto não sofrerá alterações, e após deduzidas as despesas e comissões atreladas à Oferta Global a serem pagas pela São Carlos e pelos Acionistas Vendedores. O valor do patrimônio líquido contábil da São Carlos após a conclusão da Oferta Global e ajustes decorrentes está sujeito a alterações do Preço de Distribuição, bem como dos termos e condições gerais da Oferta Global que somente serão conhecidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Geral

Na data deste Prospecto o único valor mobiliário de emissão da São Carlos são as ações ordinárias.

A São Carlos mantém registro de companhia aberta junto à CVM sob o nº 1378-1, desde 25 de março de 1991. Antes da Oferta Global, as ações ordinárias e preferenciais de emissão da São Carlos eram listadas e admitidas à negociação na BOVESPA, tendo baixa dispersão, sob os códigos "SCAR3" e "SCAR4", embora não estivessem listadas para negociação no Novo Mercado.

Em 19 de junho de 2006, foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária da São Carlos para aprovação da conversão de todas as 25.020.073.013 ações preferenciais de emissão da São Carlos em 25.020.073.013 ações ordinárias e do grupamento das ações de emissão da São Carlos, na proporção de 1.000 (mil) ações para 1 (uma) ação. Para maiores informações acerca da conversão e do grupamento das ações de emissão da São Carlos vide a Seção "*Reestruturação Societária*" deste Prospecto.

Em 29 de setembro de 2006, foi realizada uma Assembléia Geral Extraordinária da São Carlos para aprovação, dentre outros (i) da celebração do Contrato de Participação no Novo Mercado; (ii) da alteração do Estatuto Social da São Carlos, de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado; (iii) da eleição de novos membros para o Conselho de Administração da São Carlos; e (iv) do Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da São Carlos.

Em 23 de novembro de 2006, assinamos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, para que as nossas Ações fossem admitidas à negociação no segmento do Novo Mercado, cuja eficácia somente terá início na data da publicação do Anúncio de Início referente à Oferta Brasileira, objeto do pedido de registro nº RJ/2006 - 4277, protocolado na CVM em 29 de maio de 2006. Veja o Item "*Novo Mercado*" na Seção "*Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa*" deste Prospecto para maiores informações sobre o Novo Mercado.

Negociação na BOVESPA

Em maio de 2000, a BOVESPA foi reorganizada por meio da assinatura de memorandos de entendimentos entre as bolsas de valores brasileiras. Essa organização teve por objetivo fortalecer a liquidez e aumentar a competitividade do mercado acionário nacional e internacional, bem como reduzir os custos das Bolsas de Valores regionais. De acordo com esses memorandos, a BOVESPA passou a concentrar toda a negociação com valores mobiliários, enquanto a Bolsa de Valores do Rio de Janeiro passou a ser responsável pelas transações com títulos de dívida pública negociados eletronicamente e de leilões de privatização. As outras Bolsas de Valores regionais mantêm as atividades de desenvolvimento do mercado e de prestação de serviços à praça local.

A BOVESPA é uma associação civil sem fins lucrativos e com autonomia administrativa, financeira e patrimonial, sendo que seu capital é de titularidade de corretoras-membro. A negociação na BOVESPA só pode ser realizada pelas corretoras-membro e por um número limitado de não-membros autorizados. As negociações ocorrem das 10:00h às 17:00h, ou entre 11:00h e 18:00h em algumas ocasiões durante o período de horário de verão do Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BOVESPA também permite negociações das 17:45h às 19:00h, ou entre 18:45h e 19:30h durante o período de horário de verão no Brasil, por um sistema *online* denominado "*after market*", que consiste na sessão noturna de negociação eletrônica conectado a corretoras tradicionais e a corretoras que operam pela internet. As negociações no *after market* estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelas corretoras que operam pela Internet.

Quando investidores negociam ações na BOVESPA, a liquidação acontece três dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. O vendedor deve entregar as ações à CBLC na manhã do terceiro dia útil após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por meio das instalações da CBLC.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BOVESPA, a BOVESPA adotou um sistema "*circuit breaker*" de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice BOVESPA cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

Regulação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela CVM, cuja competência inclui a regulamentação das bolsas de valores e mercado de balcão, bem como pelo BACEN, que tem, entre outros poderes, a autoridade para licenciar corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei das Sociedades por Ações e pela Lei n.º 6.385/76, conforme alteradas e complementadas, e por atos normativos da CVM, do CMN e do BACEN. Estas leis e regulamentos, entre outros, determinam os requisitos de divulgação de informações aplicáveis a emissoras de valores mobiliários publicamente negociados, as sanções penais por negociação de ações utilizando informação privilegiada e manipulação de preço, e a proteção de acionistas minoritários. Tais leis e regras também regulam o licenciamento e supervisão das corretoras de valores e a governança das bolsas de valores brasileiras. Em 25 de janeiro de 2006, foi criado o Coremec (Comitê de Regulação e Fiscalização dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros, de Previdência e Capitalização), ente responsável por coordenar os órgãos públicos federais que fiscalizam e regulam as atividades dos Mercados Financeiro, de Capitais, de Seguros, de Previdência e Capitalização.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta (e listada) ou fechada (e não listada). Todas as companhias listadas estão registradas na CVM e ficam sujeitas a obrigações de divulgação periódica de informações e de divulgação de quaisquer fatos relevantes. Uma companhia registrada na CVM pode negociar seus valores mobiliários na BOVESPA ou no mercado de balcão brasileiro. Ações de companhias listadas na BOVESPA não podem ser negociadas simultaneamente nos mercados de balcão brasileiros. As ações de uma companhia listada também podem ser negociadas fora de bolsa, observadas as diversas limitações impostas a este tipo de negociação. Para ser listada na BOVESPA, uma companhia deve requerer o registro à BOVESPA e à CVM.

A negociação de valores mobiliários na BOVESPA pode ser interrompida mediante solicitação de uma companhia antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da BOVESPA ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indícios de que a companhia tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou forneceu respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BOVESPA.

Histórico das negociações das ações de emissão da São Carlos

A tabela abaixo apresenta o histórico de negociação das ações de emissão da São Carlos, indicando as cotações mínimas, médias e máximas nos períodos indicados:

Períodos	Código de Negociação	Espécie	R\$			Quantidade	Volume - R\$
			Mínima	Média	Máxima		
Dezembro de 2001	SCAR 3	Ordinárias	5,51	6,79	7,50	21.500.000	146.054,00
	SCAR 4	Preferenciais	5,50	6,76	7,40	547.300.000	3.704.752,00
Dezembro de 2002	SCAR 3	Ordinárias	8,49	9,05	10,50	15.500.000	140.390,00
	SCAR 4	Preferenciais	7,50	8,24	8,70	30.200.000	249.008,00
Dezembro de 2003	SCAR 3	Ordinárias	9,20	9,35	11,00	8.600.000	80.464,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,03	9,43	10,00	24.700.000	232.974,00
Dezembro de 2004	SCAR 3	Ordinárias	9,50	9,54	12,34	45.400.000	433.540,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,10	9,52	10,99	40.900.000	389.671,00
Dezembro de 2005	SCAR 3	Ordinárias	10,00	11,79	13,70	22.500.000	265.333,00
	SCAR 4	Preferenciais	8,80	11,46	15,01	112.400.000	1.288.489,00
1º Trimestre de 2004	SCAR 3	Ordinárias	9,20	9,61	10,49	54.600.000	546.550,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,20	9,36	9,63	43.200.000	412.139,00
2º Trimestre de 2004	SCAR 3	Ordinárias	9,18	9,38	11,68	67.400.000	624.627,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,18	9,26	9,47	229.500.000	2.143.830,00
3º Trimestre de 2004	SCAR 3	Ordinárias	8,67	9,09	10,10	9.400.000	84.403,00
	SCAR 4	Preferenciais	8,07	8,81	9,93	21.200.000	182.120,00
4º Trimestre de 2004	SCAR 3	Ordinárias	10,47	10,88	12,44	48.800.000	472.992,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,63	10,11	10,83	53.300.000	793.856,00
1º Trimestre de 2005	SCAR 3	Ordinárias	9,28	9,85	12,50	57.600.000	557.257,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,00	9,35	10,50	66.200.000	617.787,00
2º Trimestre de 2005	SCAR 3	Ordinárias	8,44	9,27	10,30	427.000.000	3.711.283,00
	SCAR 4	Preferenciais	8,30	8,83	9,38	231.600.000	2.151.492,00
3º Trimestre de 2005	SCAR 3	Ordinárias	8,40	8,94	10,60	42.100.000	376.844,00
	SCAR 4	Preferenciais	8,29	8,82	9,65	61.400.000	559.205,00
4º Trimestre de 2005	SCAR 3	Ordinárias	9,20	10,35	11,73	81.200.000	826.372,00
	SCAR 4	Preferenciais	8,51	9,78	11,70	281.900.000	2.787.526,00
1º Trimestre de 2006	SCAR 3	Ordinárias	13,18	14,51	15,75	17.900.000	260.528,00
	SCAR 4	Preferenciais	15,78	16,35	16,87	277.400.000	4.543.888,00
2º Trimestre de 2006	SCAR 3	Ordinárias	17,22	19,30	24,51	102.600.000	2.064.418,00
	SCAR 4	Preferenciais	17,75	19,71	22,66	676.200.000	12.959.998,00
3º Trimestre de 2006	SCAR 3	Ordinárias	8,90	10,10	11,87	38.535.200	1.813.510,00
	SCAR 4	Preferenciais	10,50	11,35	12,98	106.800.000	1.049.310,00
Janeiro de 2006	SCAR 3	Ordinárias	13,00	14,09	16,99	6.300.000	88.773,00
	SCAR 4	Preferenciais	15,00	16,09	16,30	122.700.000	1.974.933,00
Fevereiro de 2006	SCAR 3	Ordinárias	13,55	14,48	15,00	4.000.000	57.956,00
	SCAR 4	Preferenciais	16,14	16,19	17,00	46.400.000	751.672,00
Março de 2006	SCAR 3	Ordinárias	13,00	14,97	15,20	7.600.000	113.799,00
	SCAR 4	Preferenciais	16,20	16,78	17,30	108.300.000	1.817.283,00
Abril de 2006	SCAR 3	Ordinárias	14,08	17,27	28,00	1.600.000	27.645,00
	SCAR 4	Preferenciais	17,00	17,76	19,90	252.300.000	4.482.920,00
Maio de 2006	SCAR 3	Ordinárias	19,90	20,93	23,50	79.900.000	1.654.870,00
	SCAR 4	Preferenciais	19,50	21,08	24,37	357.200.000	7.213.997,00
Junho de 2006	SCAR 3	Ordinárias	15,00	18,09	23,05	21.100.000	381.903,00
	SCAR 4	Preferenciais	15,00	18,93	22,00	66.700.000	1.263.081,00
Julho de 2006	SCAR 3	Ordinárias	7,50	9,38	12,00	16.400.000	153.954,00
	SCAR 4	Preferenciais	7,50	9,43	12,89	45.800.000	431.950,00
Agosto 2006*	SCAR 3	Ordinárias	9,11	10,69	11,50	22.031.200	544.935,00
	SCAR 4	Preferenciais	9,00	9,62	10,05	55.400.000	533.263,00
Setembro 2006	SCAR 3	Ordinárias	10,00	10,71	12,99	104.000	1.114.621,00
Outubro de 2006**	SCAR 3	Ordinárias	10,20	11,93	15,20	86.100	1.027.239,00

FONTE: BOVESPA

* As ações preferenciais de emissão da São Carlos foram negociadas na Bovespa até 22 de agosto de 2006. A partir de 23 de agosto de 2006 as ações de emissão da São Carlos passaram a ser negociadas grupadas. Para maiores informações sobre o grupamento veja a Seção "Reestruturação Societária – Grupamento de Ações".

** Cotações até 31 de outubro de 2006.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

Apresentamos abaixo as informações financeiras para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005 e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003. As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas ou revisadas da Companhia e respectivas notas explicativas, incluídas neste Prospecto e com as seções *“Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”*, *“Sumário das Informações Financeiras”* e *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais”*.

As Informações Financeiras selecionadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 derivam das demonstrações financeiras combinadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, conforme indicado no seu parecer também incluso neste Prospecto.

As Informações Financeiras selecionadas relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 derivam das demonstrações financeiras combinadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As Informações Financeiras selecionadas relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 derivam das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis no Brasil. Ambas as demonstrações financeiras foram revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes. Com o objetivo de propiciar adequada comparabilidade, as Informações Financeiras selecionadas referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 são oriundas da demonstração de resultado combinada constante da nota explicativa 17 às demonstrações financeiras consolidadas revisadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006. Essa demonstração de resultado combinada tem o propósito de apresentar qual seria o resultado daquele período se a cisão parcial descrita na seção *“Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”*, ocorrida em 26 de maio de 2006, tivesse ocorrido em período anterior ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006.

Para maiores informações sobre a elaboração das demonstrações financeiras combinadas, vide Seção *“Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”*.

BALANÇOS PATRIMONIAIS
(Em milhares de reais)

Em R\$ mil	Saldos encerrados em		Saldos encerrados em 31 de dezembro de								
	30.09.06	% do ativo/passivo total	2005	% do ativo/passivo total	2004	% do ativo/passivo total	2003	% do ativo/passivo total	variação setembro 06 x dezembro 05	variação dezembro 2005 x 2004	variação dezembro 2004 x 2003
ATIVO											
CIRCULANTE											
Caixa e bancos.....	1.639	0,45%	1.478	0,37%	519	0,14%	324	0,10%	10,9%	184,8%	60,2%
Aplicações Financeiras.....	16.879	4,65%	56.517	14,17%	53.840	14,79%	78.624	24,13%	-70,1%	5,0%	-31,5%
Contas a Receber de Clientes	7.886	2,17%	13.042	3,27%	18.867	5,18%	13.915	4,27%	-39,5%	-30,9%	35,6%
Bens destinados à venda e											
imóveis em construção.....	3.163	0,87%	1.596	0,40%	11.912	3,27%	6.667	2,05%	98,2%	-86,6%	78,7%
Impostos a recuperar.....	752	0,21%	390	0,10%	3.795	1,04%	2.927	0,90%	92,8%	-89,7%	29,7%
Imposto de renda e											
contribuição											
social diferidos.....	992	0,27%	921	0,23%	-	0,0%	-	0,0%	7,7%	100,0%	0,0%
Dividendos a receber.....	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	358	0,11%	0,0%	0,0%	-100,0%
Outros créditos.....	562	0,15%	597	0,15%	650	0,18%	158	0,05%	-5,9%	-8,2%	311,4%
Total do Circulante.....	31.873	8,77%	74.541	18,69%	89.583	24,62%	102.973	31,61%	-57,2%	-16,79%	-13,00%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO											
PRAZO											
Bens destinados à venda e											
imóveis em construção.....	24.390	6,71%	14.014	3,51%	-	0,00%	-	0,00%	74,0%	100,0%	0,0%
Contas a receber de clientes..	2.938	0,81%	4.572	1,15%	6.744	1,85%	6.702	2,06%	-35,7%	-32,2%	0,6%
Imposto de renda e											
contribuição											
social diferidos.....	-	0,0%	752	0,19%	-	0,0%	-	0,0%	-100,0%	100,0%	0,0%
Depósitos e cauções.....	890	0,24%	923	0,23%	923	0,25%	69	0,02%	-3,6%	0,0%	1237,7%
Total do Realizável a											
 Longo Prazo.....	28.218	7,77%	20.261	5,08%	7.667	2,11%	6.771	2,08%	39,3%	164,26%	13,23%
PERMANENTE											
Investimentos.....	36	0,01%	13	0,00%	13	0,00%	15	0,00%	176,9%	0,00%	-13,33%
Imobilizado.....	303.162	83,44%	303.896	76,21%	266.564	73,25%	215.961	66,29%	-0,2%	14,00%	23,43%
Diferido.....	51	0,01%	57	0,01%	82	0,02%	83	0,03%	-10,5%	-30,49%	-1,20%
Total do Permanente.....	303.249	83,46%	303.966	76,23%	266.659	73,28%	216.059	66,32%	-0,2%	13,99%	23,42%
TOTAL DO ATIVO.....	363.340	100,00%	398.768	100,00%	363.909	100,00%	325.803	100,00%	-8,9%	9,6%	11,7%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
CIRCULANTE											
Fornecedores.....	2.297	0,6%	1.707	0,4%	1.547	0,4%	241	0,1%	34,6%	10,3%	541,9%
Empréstimos e financiamentos											
.....	32.169	8,9%	32.924	8,3%	52.721	14,5%	41.322	12,7%	-2,3%	-37,6%	27,6%
Salários e encargos sociais.....	3.924	1,1%	1.370	0,3%	1.230	0,3%	588	0,2%	186,4%	11,4%	109,2%
Provisão para imposto de											
renda e											
contribuição social.....	1.424	0,4%	1.287	0,3%	5.070	1,4%	2.308	0,7%	10,6%	-74,6%	119,7%
Impostos, taxas e contribuições	1.681	0,5%	1.889	0,5%	2.103	0,6%	2.513	0,8%	-11,0%	-10,2%	-16,3%
Dividendos.....	-	0,0%	2.752	0,7%	2.877	0,8%	8.138	2,5%	0,0%	-4,3%	-64,6%
Outras contas a pagar.....	1.897	0,5%	835	0,2%	1.055	0,3%	784	0,2%	127,2%	-20,9%	34,6%
Total do circulante.....	43.392	11,9%	42.764	10,7%	66.603	18,3%	55.894	17,2%	1,5%	-35,8%	19,2%
RESULTADO EXERCÍCIO FUTURO											
Receita de venda											
de imóvel.....	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2.220	0,7%	0,0%	0,0%	-100,0%
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO											
Empréstimos e financiamentos											
.....	136.583	37,6%	151.088	37,9%	101.530	27,9%	73.992	22,7%	-9,6%	48,8%	37,2%
Provisão para imposto de											
renda											
e contribuição.....											
social diferidos e para											
contingências.....	15.810	4,4%	13.574	3,4%	11.728	3,2%	8.387	2,6%	16,5%	15,7%	39,8%
Total do exigível a longo											
 prazo.....	152.393	41,9%	164.662	41,3%	113.258	31,1%	82.379	25,3%	-7,5%	45,4%	37,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social.....	117.910	32,45%	117.910	29,6%	117.910	32,4%	117.910	36,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Reserva de capital.....	2.634	0,72%	7.430	1,9%	7.430	2,0%	7.430	2,3%	-64,5%	0,0%	0,0%
Reserva de lucros.....	32.276	8,9%	70.269	17,6%	58.708	16,1%	59.970	18,4%	-54,1%	19,7%	-2,1%
Ações em tesouraria.....		0,0%	(4.267)	-1,1%	-	0,0%	-	0,0%	-100,0%	100,0%	0,0%
Lucros Acumulados.....	14.735	4,1%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido											
.....	167.555	46,1%	191.342	48,0%	184.048	50,6%	185.310	56,9%	-12,4%	4,0%	-0,7%
TOTAL DO PASSIVO E											
 PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	363.340	100,00%	398.768	100,00%	363.909	100,00%	325.803	100,00%	-8,9%	9,6%	11,7%

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

(Em milhares de reais)

	Período de nove meses findo em 30 de setembro de				variação setembro 2006 x 2005
	2006(a)	% da receita líquida	2005	% da receita líquida	
RECEITA BRUTA DE VENDAS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	56.342		44.692		26,1%
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES.....	(3.086)		(2.625)		17,6%
RECEITA LÍQUIDA	53.256	100,0%	42.067	100,0%	26,6%
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(5.818)	-10,9%	(5.445)	-12,9%	6,9%
LUCRO BRUTO	47.438	89,1%	36.622	87,1%	29,5%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	(7.556)	-14,2%	(8.523)	-20,3%	-11,3%
Honorários da Administração	(3.910)	-7,3%	(863)	-2,1%	353,1%
Resultado financeiro líquido	(13.497)	-25,3%	(15.510)	-36,9%	-13,0%
Outras Receitas (despesas) Operacionais, Líquidas.....	125	0,2%	573	1,4%	-78,2%
LUCRO OPERACIONAL	22.600	42,4%	12.299	29,2%	83,8%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(744)	-1,4%	(63)	-0,1%	1081,0%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E					
DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	21.866	41,0%	12.236	29,1%	78,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Corrente	(4.492)	-8,4%	(2.880)	-6,8%	56,0%
Diferido.....	(681)	-1,3%	1.636	3,9%	-141,6%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	16.683	31,3%	10.992	26,1%	51,8%

(a) Para fins de comparabilidade, apresentamos para o período a demonstração do resultado combinado (vide nota explicativa 17 às demonstrações financeiras consolidadas referentes ao período findo em 30 de setembro de 2006)

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO

(Em milhares de reais)

	Exercícios findos em 31 de dezembro de							
	2005	% da receita líquida	2004	% da receita líquida	2003	% da receita líquida	variação dezembro 2005 x 2004	variação dezembro 2004 x 2003
RECEITA BRUTA DE VENDAS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	64.900		57.946		49.683		12,0%	16,6%
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(3.894)		(3.132)		(2.065)		24,3%	51,7%
RECEITA LÍQUIDA	61.006	100,0%	54.814	100,0%	47.618	100,0%	11,3%	15,1%
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(7.280)	-11,9%	(7.427)	-13,5%	(5.249)	-11,0%	-2,0%	41,5%
LUCRO BRUTO	53.726	88,1%	47.387	86,5%	42.369	89,0%	13,4%	11,8%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS								
Gerais e administrativas	(11.517)	-18,9%	(10.226)	-18,7%	(8.064)	-16,9%	12,6%	26,8%
Honorários da Administração	(1.170)	-1,9%	(1.059)	-1,9%	(927)	-1,9%	10,5%	14,2%
Resultado financeiro líquido	(18.660)	-30,6%	(11.843)	-21,6%	(6.283)	-13,2%	57,6%	88,5%
Outras receitas operacionais, líquidas	636	1,0%	23	0,0%	7	0,0%	2.665,2%	228,6%
LUCRO OPERACIONAL	23.015	37,7%	24.282	44,3%	27.102	56,9%	-5,2%	-10,4%
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(2.978)	-4,9%	11.664	21,3%	(19)	0,0%	-125,5%	-61.489,5%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20.037	32,8%	35.946	65,6%	27.083	56,9%	-44,3%	32,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Corrente	(4.981)	-8,2%	(7.208)	-13,1%	(3.533)	-7,4%	-30,9%	104,0%
Diferido	1.673	2,7%	-	0,0%	-	0,0%	100,0%	0,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	16.729	27,4%	28.738	52,4%	23.550	49,5%	-41,8%	22,0%

Outras Informações Financeiras

	30.09.06	31.12.05	31.12.04	31.12.03
Capital Circulante Líquido	(11.519)	31.777	22.980	47.079
Dívida Líquida	150.234	126.017	99.892	36.366

EBITDA Ajustado⁽¹⁾
(Em milhares de reais)

	Em 30 de setembro		Em 31 de dezembro		
	2006	2005	2005	2004	2003
Lucro Líquido do Exercício/Período	16.683	10.992	16.729	28.738	23.550
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	5.173	1.244	3.308	7.208	3.533
(+/-) Resultado Financeiro, líquido	13.497	15.510	18.660	11.843	6.283
(+) Depreciações e Amortizações	5.818	5.445	7.280	5.889	4.934
(+/-) Resultado Não operacional	744	63	2.978	(11.664)	19
EBITDA Ajustado	41.915	33.254	48.956	42.014	38.319
Margem de EBITDA Ajustado ⁽²⁾	78,7%	79,1%	80,2%	76,6%	80,5%

(1) O EBITDA Ajustado representa o Lucro Líquido do exercício/período excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida sob as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos e não deverá ser considerado como alternativa ao lucro líquido como indicador do resultado operacional nem como alternativa ao caixa operacional como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA ou ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias. Ainda que o EBITDA Ajustado não forneça, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos, uma medida do fluxo de caixa operacional, nossa administração o utiliza como um dos parâmetros para mensurar nosso desempenho operacional.

(2) EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

Os Acionistas da São Carlos aprovaram, em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, uma reorganização operacional e societária (a “Reestruturação”), conforme divulgado em Fato Relevante publicado em 10 de maio de 2006, em vista da intenção de os acionistas controladores da São Carlos proporem a Oferta Global de que trata este Prospecto.

A Reestruturação consistiu na cisão parcial da São Carlos com o intuito principal de separar os investimentos que a São Carlos detinha no exterior, além de alguns outros ativos, de suas atividades operacionais. A cisão implicou a versão de parcela do patrimônio líquido da São Carlos correspondente: (i) ao investimento detido pela São Carlos na Noxville LLP, sociedade regida pelas leis da Inglaterra e do País de Gales; (ii) ao investimento detido pela São Carlos na Silkim Participações; e (iii) a parte do caixa da São Carlos, no montante de R\$11.327.481,25, para a Noxville Investimentos, uma nova sociedade constituída especificamente para esse fim.

Foi atribuída aos acionistas da São Carlos uma ação nominativa, ordinária ou preferencial, conforme o caso, da Noxville Investimentos para cada ação da mesma espécie de emissão da São Carlos. A quantidade de ações da São Carlos não sofreu alterações em decorrência da cisão parcial.

O valor contábil da parcela do patrimônio líquido da São Carlos, cindida e incorporada pela Noxville Investimentos, correspondente ao investimento na Noxville LLP, na Silkim Participações e parte do caixa da São Carlos, foi de R\$435.306.060,34. A incorporação de tal parcela do patrimônio líquido da São Carlos resultou em integralização do capital social da Noxville Investimentos e em transferência de contas do patrimônio líquido da São Carlos para a Noxville Investimentos.

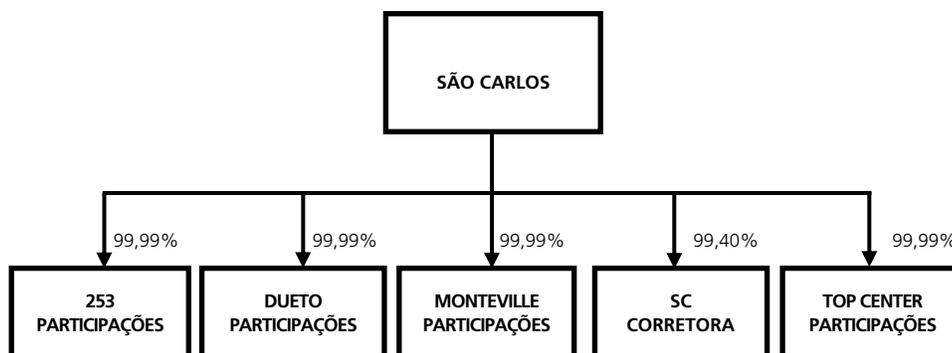
Depois da Reestruturação, o capital social da São Carlos passou a ser de R\$117.909.578,48, sem alteração do número de ações, ou seja, seu capital social continuou a ser representado por 43.357.962.785 ações nominativas e sem valor nominal, sendo 18.337.889.772 ações ordinárias e 25.020.073.013 ações preferenciais.

A aprovação da Reestruturação conferiu aos acionistas dissidentes da São Carlos direito de retirada nos termos do artigo 137 da Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, o fato de a Noxville Investimentos, sociedade que absorveu a parcela cindida da São Carlos, não ter promovido seu registro de companhia aberta conferiu a seus acionistas o direito de retirada. Assim, os acionistas que não exerceram o direito de retirada com relação à cisão parcial da São Carlos, nela permanecendo e recebendo as ações representativas do capital social da Noxville Investimentos, também puderam exercer o direito de retirada na Noxville Investimentos, sendo reembolsados pelo valor patrimonial de suas ações.

Em 7 de julho de 2006, os acionistas dissidentes receberam, a título de reembolso o valor total de R\$1.748.691,54. O prazo constante do artigo 233, parágrafo único, da Lei das Sociedades por Ações terminou em 28 de agosto de 2006, ou seja, 90 dias após a publicação do ato societário em que a Reestruturação foi aprovada.

O organograma abaixo apresenta nossa estrutura societária após a cisão:



Conversão de ações preferenciais em ações ordinárias

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de junho de 2006, em preparação à adesão da São Carlos ao Regulamento do Novo Mercado, foi deliberada a conversão de todas as ações preferenciais em ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação ordinária para cada ação preferencial, passando o capital social a ser então representado por 43.357.962.785 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

A aprovação da conversão das ações preferenciais em ações ordinárias também conferiu aos acionistas dissidentes da São Carlos direito de retirada, nos termos do artigo 137 da Lei das Sociedades por Ações. O prazo de recesso dos acionistas dissidentes encerrou-se em 18 de agosto de 2006, tendo sido pago em 25 de agosto de 2006 a título de reembolso aos acionistas dissidentes o valor total de R\$1.026,64.

A partir de 23 de agosto de 2006 as ações da São Carlos passaram a ser negociadas na BOVESPA somente sob a espécie de ações ordinárias.

Grupamento de ações

Na mesma Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de junho de 2006, também foi aprovado o grupamento de todas as ações de emissão da São Carlos, na proporção de 1.000 (mil) ações para 1 (uma) ação.

Após o ajuste das posições acionárias, as ações remanescentes oriundas das frações foram vendidas em leilão realizado na Bovespa em 25 de setembro de 2006, e os valores arrecadados foram pagos aos respectivos titulares das frações, nos termos aprovados na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de junho de 2006.

Após o grupamento das ações e em 30 de setembro de 2006, o capital social da São Carlos, de R\$ 117.909.578,48, passou a ser representado por 43.236.193 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E OS RESULTADOS OPERACIONAIS

Esta análise e discussão da administração da Companhia sobre a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia deve ser lida em conjunto com as nossas demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto e com a seção “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações” bem como com as informações financeiras apresentadas na Seção “Informações Financeiras Seleccionadas”. As demonstrações financeiras constantes deste Prospecto foram elaboradas em conformidade com a legislação societária e as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As informações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 derivam das demonstrações financeiras combinadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, conforme indicado no seu parecer também incluso neste Prospecto.

As informações financeiras relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 derivam das demonstrações financeiras combinadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações financeiras relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 derivam das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Ambas as demonstrações financeiras foram revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes. Com o objetivo de propiciar adequada comparabilidade, as informações financeiras referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 são oriundas da demonstração de resultado combinada constante da nota explicativa 17 às demonstrações financeiras consolidadas revisadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006. Essa demonstração de resultado combinada tem o propósito de apresentar qual seria o resultado daquele período se a cisão parcial descrita na seção “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, ocorrida em 26 de maio de 2006, tivesse ocorrido em período anterior ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006.

Para maiores informações sobre a elaboração das demonstrações financeiras combinadas, vide Seção “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”.

Visão Geral

A São Carlos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. Nosso modelo de negócios contempla a compra, administração, locação e venda de imóveis, e nossa estratégia é dividida entre curto e médio/longo prazos.

No curto prazo, nossos objetivos são procurar proativamente oportunidades de compra de imóveis comerciais, adquiri-los por preços inferiores aos respectivos valores de mercado financiando o máximo possível do valor, e administrar o imóvel aumentando as receitas de aluguel. Buscamos oportunidades de compra de imóveis que tenham viabilidade técnica, estrutural, financeira, documental e mercadológica – que apresentem potencial de crescimento de receita e valor e os riscos sejam conhecidos e controlados. Buscamos, ainda, contratar financiamentos de longo prazo, com taxas de juros fixas e relativamente baixas, indexados pelo IGP-M – o mesmo índice que atualmente corrige a maioria dos nossos contratos de locação, e cujas parcelas sejam inferiores às receitas esperadas das respectivas locações. Após adquirir o imóvel, procuramos administrá-lo com o objetivo de aumentar as nossas receitas e o valor da propriedade. Neste sentido, buscamos (i) locar áreas vagas, (ii) identificar e obter rendas acessórias, (iii) investir em melhorias (Retrofit) e (iv) otimizar a administração condominial, implantando um rígido controle de despesas e evitando desperdícios. No médio/longo prazo nós monitoramos constantemente o mercado imobiliário, as reduções nas taxas de juros e o crescimento da economia no Brasil, de modo a identificar a maturação dos imóveis da nossa carteira e aproveitar as oportunidades para vendê-los e realizar os ganhos da valorização.

Discussão sobre as Práticas Contábeis Relevantes

As nossas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Para a elaboração destas demonstrações financeiras utilizamos estimativas e julgamentos para registrar certos ativos, passivos e outras operações. As nossas demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação de provisões necessárias para passivos contingentes e para tributos, dentre outras. Embora acreditemos que nossos julgamentos e estimativas sejam razoáveis, os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas e aos julgamentos apresentados.

Entendemos que políticas contábeis relevantes são aquelas importantes tanto para a representação da situação financeira quanto para os resultados das operações. De forma a fornecer um entendimento sobre como a administração formula seus julgamentos sobre eventos futuros, incluindo as variáveis e suposições que sustentam as estimativas, identificamos abaixo as nossas políticas contábeis relevantes. Veja as Notas Explicativas em nossas demonstrações financeiras para maiores informações destas e das demais práticas contábeis que adotamos.

- *Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa* – Constituída com base na avaliação criteriosa da Administração, considerando os riscos envolvidos e também a legislação fiscal vigente.
- *Provisão para Contingências* – Para desenvolver essa estimativa, consultamos advogados externos e internos que nos representam em tais questões, sendo que tal estimativa baseia-se em uma análise dos possíveis resultados, considerando-se as estratégias de litígio e de conciliação aplicáveis. Trimestralmente, solicitamos um inventário dos processos sob o cuidado de nossos advogados externos, identificando os processos em que temos probabilidade de perda do montante envolvido. Nossa administração prepara uma análise das perdas prováveis, baseada nessas respostas e seu conhecimento dos processos, que serve como base para a constituição de provisão de contingências.
- *Ativo Imobilizado* – Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, deduzido das respectivas depreciações e amortizações, calculadas pelo método linear a taxas que variam de 2% a 4% ao ano, e que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

Conjuntura macroeconômica

Desde a posse do atual Governo Federal, a economia brasileira tem apresentado maior grau de estabilidade e, de maneira geral, o Governo Federal vem dando continuidade à política macroeconômica do governo anterior, priorizando a austeridade monetária e fiscal.

O Real valorizou-se em 22,3% frente ao Dólar, em 2003. A inflação anual em 2003, medida pelo IPCA, foi de 9,3%. A economia brasileira mostrou sinais de recuperação no último trimestre de 2003, tendo o PIB crescido, em termos reais, aproximadamente 1,5%, se comparado ao terceiro trimestre do mesmo ano. O BACEN reduziu a taxa de juros sete vezes ao longo do ano de 2003.

Em 2004, a economia brasileira mostrou importantes melhorias em seus principais indicadores. O PIB cresceu em 4,9% e a taxa média de desemprego caiu de 10,9% para 9,6% nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. O Brasil registrou um superávit primário nas contas públicas (antes do pagamento de suas dívidas) de 4,61%, ficando acima da meta de 4,25% do PIB estabelecida pelo Fundo Monetário Internacional como parte de seu acordo de empréstimo então em vigor com o Brasil naquele período. Durante 2004, o Brasil teve um superávit comercial de US\$34 bilhões, seu mais alto superávit comercial até então. A inflação, medida pelo IPCA, foi de 7,6% em 2004.

Em 2004, o Real valorizou-se em 8,8% frente ao Dólar. Entretanto, o aumento das atividades econômicas causou alguma preocupação com relação à inflação, o que resultou na manutenção da taxa de juros pelo governo em níveis elevados. Adicionalmente, a carga tributária aumentou de 35,1% para 35,7% do PIB brasileiro, de acordo com a estimativa da Associação Brasileira dos Secretários de Finanças das Capitais.

O ano de 2005 foi marcado pelo esforço do BACEN em atingir a meta de inflação anual de 5,1%, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros. Porém, com o desaquecimento da economia, a partir de novembro, o governo iniciou processo de redução da taxa básica de juros de modo a incentivar a retomada do crescimento econômico. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa básica de juros (SELIC) era de 18,0% ao ano.

Ainda, em 2005, o Real valorizou-se em 13,4% frente ao Dólar. Apesar dessa valorização, o Brasil teve um superávit comercial de US\$44,8 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos. O PIB cresceu em 2,3% e a inflação, conforme medida pelo IPCA, foi de 5,7% em 2005.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, o BACEN manteve o processo de redução da taxa SELIC, que atingiu 14,25% em 30 de setembro de 2006. Neste período, a inflação medida pelo IPCA foi de 2,0%. O Real valorizou-se frente ao Dólar em 7,7%, atingindo R\$2,17/US\$1,00 em 30 de setembro de 2006.

A tabela a seguir fornece os dados do crescimento real do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio do Dólar nos períodos indicados.

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de nove meses findo em 30 de setembro de
	2003	2004	2005	2006
Crescimento real do PIB	0,5%	4,9%	2,3%	-
Inflação (IGP-M) ⁽¹⁾	8,7%	12,4%	1,2%	2,3%
Inflação (IPCA) ⁽²⁾	9,3%	7,6%	5,7%	2,0%
Taxa SELIC ⁽³⁾	16,3%	17,8%	18,0%	14,3%
Valorização do Real face ao dólar norte-americano.....	22,3%	8,8%	13,4%	7,7%
Taxa de câmbio do fim do período — US\$1.00	R\$2,889	R\$2,654	R\$2,341	R\$2,174
Taxa de câmbio média ⁽⁴⁾ — US\$1.00.....	R\$3,075	R\$2,925	R\$2,434	R\$2,184

Fontes: FGV/SP, BACEN e Bloomberg.

⁽¹⁾ A Inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela FGV/SP.

⁽²⁾ A Inflação (IPCA) é o índice de preços ao consumidor medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

⁽³⁾ Meta da SELIC definida pelo BACEN.

⁽⁴⁾ Representa a média das taxas de câmbio diárias praticadas ao longo do período.

Descrição do Funcionamento das Contas da Demonstração do Resultado

Receita Bruta de vendas

Decorrente fundamentalmente da locação de imóveis e, ocasionalmente, da alienação de bens destinados à venda.

Impostos e Devoluções

São decorrentes basicamente da aplicação das alíquotas de PIS e COFINS sobre a Receita Bruta de Vendas. Para a São Carlos aplicamos as alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, para o PIS e para a COFINS. Para as controladas aplicamos as alíquotas de 0,65% e 3,00%, respectivamente, para o PIS e para a COFINS. A diferença das alíquotas deve-se aos diferentes regimes de tributação dos lucros adotados pela São Carlos e por suas controladas. Na opção pelo lucro presumido as alíquotas do PIS/COFINS são de 0,65% e 3,00% respectivamente, na opção pelo lucro real as alíquotas do PIS/COFINS são de 1,65% e 7,60% respectivamente.

Receita Líquida

Nossas Receitas Líquidas correspondem às nossas Receitas Brutas de Vendas subtraídas dos Impostos e Devoluções.

Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados

Os nossos Custos de Produtos Vendidos e Serviços Prestados são decorrentes fundamentalmente da depreciação de nosso ativo imobilizado e da alienação de bens destinados à venda.

(Despesas) Receitas Operacionais

As nossas (Despesas) Receitas Operacionais incluem as Despesas Gerais e Administrativas, Honorários da Administração, Resultado Financeiro Líquido e Outras Receitas Operacionais, Líquidas.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas Despesas Gerais e Administrativas incluem, principalmente, os seguintes itens: (i) remuneração dos empregados e encargos sociais; (ii) serviços terceirizados, tais como honorários de advogados, auditores, assessorias e outros; (iii) despesas societárias, tais como publicação de atas, balanços; (iv) despesas legais com cartórios, tabelião, junta comercial, (v) despesas com imóveis vagos (IPTU, condomínio, seguros etc.), dentre outras.

Honorários da Administração

Nossas Despesas com Honorários da Administração correspondem à remuneração dos diretores estatutários.

Resultado Financeiro Líquido

Nosso Resultado Financeiro Líquido resulta da diferença entre nossas receitas e despesas financeiras. As despesas financeiras compreendem basicamente encargos sobre empréstimos e financiamentos. As receitas incluem rendimentos sobre aplicações financeiras.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Outras Receitas (despesas) Operacionais, Líquidas refletem principalmente receitas diversas referentes a multas rescisórias e reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Lucro Operacional

Nosso Lucro Operacional corresponde ao Lucro Bruto subtraído das (Despesas) Receitas Operacionais.

Resultado não Operacional

Nosso Resultado Não Operacional corresponde principalmente a perdas de capital com investimentos permanentes e ganhos na alienação de imóveis do ativo imobilizado.

Lucro Antes do IR e CSLL

Nosso Lucro Antes do IR e CSLL corresponde ao Lucro Operacional adicionado às (Despesas) Receitas Não Operacionais, Líquidas.

Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

Corrente

O Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Realizamos a apuração desses tributos por meio do método do lucro real, exceto no que diz respeito às controladas, em relação às quais adotamos o método do lucro presumido.

A São Carlos é tributada pelo Imposto de Renda à alíquota de 25,0% e pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à alíquota de 9,0%.

As controladas apuram as bases de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido à razão de 32,0% sobre as receitas brutas de locação, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. E, sobre as receitas brutas de venda de imóvel (sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo Imposto de Renda e Contribuição Social), as controladas apuram as bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social à razão de 8,0% e 12%, respectivamente.

Diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados sobre diferenças temporárias observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Reflete também as provisões de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre nosso ativo diferido.

Resultados

As informações financeiras apresentadas abaixo relativas aos períodos de nove meses encerrados em 30 de setembro de 2006 e 2005 e relativas a cada um dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003, foram extraídas das nossas demonstrações financeiras combinadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e auditadas ou revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes (para explicações sobre a elaboração dessas demonstrações financeiras combinadas, vide Seção "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações").

EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado representa o Lucro Líquido do exercício/período excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é uma medida sob as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos e não deverá ser considerado como alternativa ao lucro líquido como indicador do resultado operacional nem como alternativa ao caixa operacional como indicador de liquidez. O EBITDA Ajustado por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA ou ao EBITDA Ajustado utilizado por outras companhias. Ainda que o EBITDA Ajustado não forneça, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou nos Estados Unidos uma medida do fluxo de caixa operacional, nossa administração o utiliza como um dos parâmetros para mensurar nosso desempenho operacional.

(Em milhares de reais)	Em 30 de setembro		Em 31 de dezembro		
	2006	2005	2005	2004	2003
Lucro Líquido do Exercício/Período.....	16.683	10.992	16.729	28.738	23.550
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social.....	5.173	1.244	3.309	7.208	3.533
(+) Resultado Financeiro, líquido.....	13.497	15.510	18.660	11.843	6.283
(+) Depreciações e Amortizações.....	5.818	5.445	7.280	5.889	4.934
(+/-) Resultado Não operacional.....	744	63	2.978	(11.664)	19
EBITDA Ajustado	41.915	33.254	48.956	42.014	38.319
Margem de EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	78,7%	79,1%	80,2%	76,6%	80,5%

⁽¹⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida

Comparação dos resultados operacionais dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005

Receita Líquida

Registramos um crescimento de 26,6% no período, passando de R\$42,1 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$53,2 milhões em 30 de setembro de 2006. Esse aumento reflete os reajustes anuais dos contratos de locação, as novas receitas decorrentes de imóveis que anteriormente se encontravam vagos, e também a aquisição do Edifício Citibank, que passou a fazer parte de nossa carteira em 30 de novembro de 2005, e que até 30 de setembro de 2006 gerou receita líquida de R\$ 5,9 milhões.

Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados

Os nossos Custos de Produtos Vendidos são decorrentes fundamentalmente da depreciação de nosso ativo imobilizado e da alienação de bens destinados à venda. Registramos um crescimento de 6,9% no período, passando de R\$5,4 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$5,8 milhões em 30 de setembro de 2006. Esse crescimento foi significativamente menor que o crescimento da Receita Líquida, refletindo a redução da taxa média de depreciação do nosso ativo imobilizado. Não houve nenhuma alienação de bens destinados a venda nos períodos indicados.

Lucro Bruto

Registramos um crescimento de 29,5% no período, passando de R\$36,6 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$47,4 milhões em 30 de setembro de 2006. Esse aumento reflete basicamente o crescimento de nossa receita líquida no período e redução da taxa média de depreciação do ativo imobilizado.

Despesas Gerais e Administrativas

Registramos uma queda de 11,3% no período, passando de R\$8,5 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$7,6 milhões em 30 de setembro de 2006. Essa queda reflete basicamente a diminuição de despesas com imóveis vagos e com prestadores de serviço.

Honorários da Administração

Registramos um crescimento de 353,1% no período, passando de R\$0,9 milhão em 30 de setembro de 2005 para R\$3,9 milhões em 30 de setembro de 2006. O aumento deve-se basicamente a constituição de provisão de honorários no valor de R\$ 2,8 milhões e ao acréscimo do número de diretores, que passou de 2 para 3.

Resultado Financeiro Líquido

Registramos uma variação de 13,0% no período, passando de R\$15,5 milhões negativos em 30 de setembro de 2005 para R\$13,4 milhões negativos em 30 de setembro de 2006. Esta variação decorre dos efeitos combinados do registro de uma perda com a operação de swap no período no valor de R\$ 7,9 milhões, do acréscimo do endividamento, da variação monetária, e os ganhos registrados em aplicações financeiras, no período indicado.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Não houve movimentação de valores significativos.

Lucro Operacional

Registramos um acréscimo de 83,8% no período, passando de R\$12,2 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$22,6 milhões em 30 de setembro de 2006. Essa elevação decorre fundamentalmente do crescimento de nossas receitas líquidas e da melhora do resultado financeiro líquido.

Resultado não Operacional

Em 30 de setembro de 2006 contabilizamos um valor de R\$ 0,7 milhão a débito referente a ajuste de imposto de renda calculado a menor no ano de 2003. Não houve no período venda de bens do ativo imobilizado.

Lucro antes do IR e CSLL

Registramos um acréscimo de 78,7% no período, passando de R\$12,2 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$21,8 milhões em 30 de setembro de 2006, conforme explicado no item Lucro Operacional acima.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Corrente

A despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social, passou de R\$2,8 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$4,5 milhões em 30 de setembro de 2006. O acréscimo de 56,0% deve-se ao crescimento das receitas de vendas nas controladas que estão sob o regime do lucro presumido.

Diferido

A despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos passou de R\$1,6 milhão positivo em 30 de setembro de 2005 para R\$0,6 milhão negativo em 30 de setembro de 2006. A variação negativa de 141,6% deve-se à reversão da provisão do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre a realização de transações de *swap* no valor de R\$ 1,6 milhão.

Lucro Líquido do Período

Nosso lucro líquido apresentou um acréscimo de 51,8% no período, passando de R\$11,0 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$16,7 milhões em 30 de setembro de 2006, conforme detalhadamente descrito acima.

Comparação do EBITDA Ajustado dos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2006 e 2005

Registramos um acréscimo de 26,0% no período, passando de R\$33,3 milhões em 30 de setembro de 2005 para R\$41,9 milhões em 30 de setembro de 2006. Este crescimento reflete o aumento da Receita Líquida de 26,6% em 30 de setembro de 2006 em relação a 30 de setembro de 2005, a queda nas Despesas Gerais e Administrativas que passou de 20,3% em 30 de setembro de 2005 para 14,2% em 30 de setembro de 2006 e o crescimento dos Honorários de Administração que passaram de 2,1% em 30 de setembro de 2005 para 7,3% em 30 de setembro de 2006.

Comparação das contas patrimoniais do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2005

Ativo Circulante

Aplicações Financeiras

Em 30 de setembro de 2006, as nossas aplicações financeiras totalizaram R\$16,9 milhões, representando uma queda de 70,1% em relação a 31 de dezembro de 2005, cujo saldo era de R\$56,5 milhões. Essa queda é resultado, principalmente, do pagamento de dividendos no valor de R\$30 milhões em 9 de junho de 2006.

Contas a Receber de Clientes

Registramos uma queda de 39,2% no período, passando de R\$13,0 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$7,9 milhões em 30 de setembro de 2006. Essa redução reflete fundamentalmente o recebimento das parcelas referentes à alienação de imóveis no ano de 2004 e das parcelas adicionais referentes ao componente variável dos aluguéis das lojas efetuado nos meses de dezembro.

Bens Destinados à Venda e Imóveis em Construção

A totalidade do saldo compreende o imóvel referente ao Shopping Osasco. O valor passou de R\$ 1,6 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 3,2 milhões em 30 de setembro de 2006 devido à transferência de parcelas do longo para o curto prazo.

Passivo Circulante

Salários e Encargos Sociais

Registramos um acréscimo de 186,4% no período, passando de R\$ 1,4 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 3,9 milhões em 30 de setembro de 2006. Este aumento deve-se basicamente à provisão de honorários da administração no valor de R\$ 2,8 milhões e ao acréscimo do número de diretores, de 2 para 3 diretores.

Exigível a Longo Prazo

Empréstimos e Financiamentos

Registramos uma queda de 9,6% no período, passando de R\$ 151 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 136,6 milhões em 30 de setembro de 2006. Esta queda refere-se basicamente a amortizações anuais previstas contratualmente no montante de R\$ 13,5 milhões.

Considerações Sobre o Capital Circulante Líquido

Nosso capital circulante líquido diminuiu 136,2%, passando de R\$31,8 milhões em 31 de dezembro de 2005 para R\$11,5 milhões negativos em 30 de setembro de 2006. Essa queda é oriunda principalmente do pagamento de dividendos no valor de R\$30 milhões em 9 de junho de 2006.

Comparação dos resultados operacionais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004

Receita Líquida

Registramos um crescimento de 11,3% no período, passando de R\$54,8 milhões em 2004 para R\$61,0 milhões em 2005. Esse aumento reflete os reajustes anuais dos contratos de locação, as novas receitas decorrentes de imóveis que anteriormente se encontravam vagos e também a aquisição do Edifício Top Center, que passou a fazer parte de nossa carteira em 30 de novembro de 2004. A aquisição do Edifício Citibank, que ocorreu em 30 de novembro de 2005, não teve impacto relevante sobre nossa receita líquida nesse ano.

Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados

Registramos uma queda de 2,0% no período, passando de R\$7,4 milhões em 2004 para R\$7,3 milhões em 2005, decorrente da ausência, no ano de 2005, de custos relacionados a alienação de Bens Destinados à Venda, como ocorrido em 2004.

Lucro Bruto

Como percentual da Receita Líquida, o Lucro Bruto passou de 86,5% em 2004 para 88,1% em 2005, conforme detalhado nos itens anteriores, passando de R\$47,4 milhões em 2004 para R\$53,7 milhões em 2005.

Despesas Gerais e Administrativas

Registramos um crescimento de 12,6% no período, passando de R\$10,2 milhões em 2004 para R\$11,5 milhões em 2005. Esse aumento reflete basicamente o aumento de despesas com pessoal e serviços de terceiros.

Honorários da Administração

Não houve alterações relevantes no período, sendo que as despesas com Honorários da Administração passaram de R\$1,1 milhão em 2004 para R\$1,2 milhão em 2005.

Resultado Financeiro Líquido

Registramos uma variação de 57,5% no período, passando de R\$11,8 milhões negativo em 2004 para de R\$18,7 milhões em 2005. Essa variação decorre dos efeitos combinados do registro de uma perda com a operação de swap no período no valor de R\$ 8,0 milhões, e do endividamento contraído em novembro de 2004 para a aquisição do Edifício Top Center. Esse efeito foi parcialmente mitigado pela queda do IGP-M em 2005.

Outras Receitas (despesas) Operacionais, Líquidas

O saldo passou de R\$ 0,023 milhão em 31 de dezembro de 2004 para R\$ 0,637 milhão em 31 de dezembro de 2005. Este aumento reflete basicamente a reversão da provisão para liquidação de créditos duvidosos no montante de R\$ 0,045 milhão.

Lucro Operacional

Registramos uma queda de 5,2% no período, passando de R\$24,3 milhões em 2004 para R\$23,0 milhões em 2005. Essa pequena queda decorre do crescimento de nosso resultado financeiro líquido negativo, devido ao nosso maior endividamento, o que compensou em parte o crescimento de nossa receita líquida no exercício.

Resultado Não Operacional

Registramos uma receita não operacional líquida de R\$11,7 milhões em 2004, composta de R\$ 14,5 milhões referentes à venda de imobilizado e uma despesa de R\$ 2,8 milhões relativa a perda de capital.

Em 2005 registramos uma despesa não operacional de R\$ 2,9 milhões, composta por R\$ 0,1 milhão referente à venda de imobilizado, R\$ 0,2 milhão referente a ajuste de exercícios anteriores e uma despesa de R\$ 2,7 milhões relativa a perda de capital.

Em função de mudanças de apresentação contábil ocorrida ao longo de 2006, as despesas referente às perdas de capital de R\$ 2,8 milhões e R\$ 2,7 milhões de 2004 e 2005 respectivamente devem ser consideradas para fins de análise como equivalentes a honorários de administração.

Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Registramos uma queda de 44,3% no período, passando de R\$35,9 milhões em 2004 para R\$20,0 milhões em 2005, em decorrência dos itens descritos acima.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Corrente

A despesa com Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido diminuiu 54,1% no período, passando de R\$7,2 milhões em 2004 para R\$3,3 milhões em 2005. Esta queda decorreu fundamentalmente da redução dos resultados não operacionais da Companhia e da constituição da provisão do Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos sobre o benefício fiscal da operação de *swap*.

Diferido

O valor de R\$1,6 milhão positivos registrado como Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos refere-se a provisão sobre o benefício fiscal da operação de *swap*.

Lucro Líquido do Exercício

Nosso lucro líquido apresentou uma queda de 41,8% no período, passando de R\$28,7 milhões em 2004 para R\$16,7 milhões em 2005. Conforme detalhadamente descrito acima, os principais fatores para a diminuição do nosso lucro líquido em 2005 foram o crescimento do nosso resultado financeiro líquido negativo e também a redução dos resultados não operacionais, que anularam o efeito do crescimento da nossa receita líquida no período.

Comparação do EBITDA Ajustado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004

Registramos um crescimento de 16,5% no período, passando de R\$42,0 milhões em 2004 para R\$48,9 milhões em 2005. Nossa margem de EBITDA Ajustado aumentou de 76,6% em 2004 para 80,20% em 2005, em decorrência da queda do percentual dos Custos dos Produtos Vendidos em relação à Receita Líquida, devido à ausência, em 2005, de custos relacionados à alienação de Bens Destinados à Venda, como ocorrido em 2004.

Comparação das Contas Patrimoniais nos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004

Ativo Circulante

Aplicações Financeiras

Não houve alterações relevantes no período, passando de R\$53,8 milhões em 2004 para R\$56,5 milhões em 2005.

Contas a Receber de Clientes

Registramos uma queda de 30,9% no período, passando de R\$18,9 milhões em 2004 para R\$13,0 milhões em 2005. Essa redução reflete fundamentalmente a diminuição da parcela de contas a receber pela venda de imóveis.

Bens Destinados à Venda e Imóveis em Construção

Os nossos Bens Destinados à Venda e Imóveis em Construção registraram uma queda de 86,6% no período, passando de R\$11,9 milhões em 2004 para R\$1,6 milhões em 2005. Tal fato deve-se a reclassificação contábil da construção da Eldorado Business Tower, que passou a integrar o Realizável a Longo Prazo.

Realizável a Longo Prazo

Bens Destinados à Venda e Imóveis em Construção

Conforme comentado no item anterior, registramos nesta rubrica a Eldorado Business Tower.

Contas a Receber de Clientes

Registramos uma queda de 21,1% no período, passando de R\$6,7 milhões em 2004 para R\$5,3 milhões em 2005. Essa redução reflete fundamentalmente a reclassificação para o circulante de parcelas do Contas a Receber pela venda de imóveis.

Ativo Permanente

Imobilizado

Registramos um crescimento de 14,0% no período, passando de R\$266,5 milhões em 2004 para R\$303,8 milhões em 2005. Tal crescimento reflete fundamentalmente a aquisição do Edifício Citibank em novembro de 2005.

Passivo Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Registramos uma queda de 37,6% no período, passando de R\$52,7 milhões em 2004 para R\$32,9 milhões em 2005. Essa queda reflete fundamentalmente o alongamento do perfil da dívida, com a dilatação dos prazos de vencimento.

Exigível a Longo Prazo

Empréstimos e Financiamentos

Registramos um acréscimo de 48,8% no período, passando de R\$101,5 milhões em 2004 para R\$151,0 milhões em 2005. Esse aumento reflete fundamentalmente o alongamento do perfil da dívida, com a dilatação dos prazos de vencimento, além da contratação de novo financiamento para a aquisição do Edifício Citibank, em novembro de 2005.

Considerações Sobre o Capital Circulante Líquido

Nosso capital circulante líquido aumentou 38,3%, passando de R\$23,0 milhões em 2004 para R\$31,8 milhões em 2005. O principal fator para o incremento observado foi a reestruturação de nossa dívida, o que permitiu o alongamento de nossas obrigações e possibilitou a melhora em nossos índices de liquidez.

Comparação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003

Receita Líquida

Registramos um crescimento de 15,1% no período, passando de R\$47,6 milhões em 2003 para R\$54,8 milhões em 2004. Esse aumento reflete os reajustes anuais dos contratos de locação e novas receitas decorrentes de imóveis que anteriormente se encontravam vagos e o impacto da venda de imóveis em 2004. A aquisição do Edifício Rua do Passeio, que ocorreu em dezembro de 2003, não teve impacto relevante sobre a receita líquida do ano de 2004 (para maiores informações vide o Item "Investimentos e Desinvestimentos" da presente Seção).

Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados

Registramos um crescimento de 41,5% no período, passando de R\$5,2 milhões em 2003 para R\$7,4 milhões em 2004. Esse aumento reflete principalmente a aquisição, pela Companhia, do Edifício Rua do Passeio, em dezembro de 2003, e também de custos relacionados a alienação de Bens Destinados à Venda e Serviços Prestados, como ocorrido em 2004.

Lucro Bruto

Registramos um crescimento de 11,8% no período, passando de R\$42,4 milhões em 2003 para R\$47,4 milhões em 2004. Esse aumento reflete basicamente o crescimento de nossa receita líquida no período.

Despesas Gerais e Administrativas

Registramos um crescimento de 26,8% no período, passando de R\$8,0 milhões em 2003 para R\$10,2 milhões em 2004. Esse aumento reflete basicamente o aumento de despesas com pessoal, honorários advocatícios e serviços de terceiros.

Honorários da Administração

Não houve alterações relevantes no período, sendo que as despesas com Honorários da Administração passaram de R\$0,9 milhão em 2003 para R\$1,0 milhão em 2004.

Resultado Financeiro Líquido

Registramos uma variação de 88,5% no período, passando de R\$6,3 milhões negativos em 2003 para R\$11,8 milhões negativos em 2004. Esse aumento reflete basicamente endividamento contraído no final do ano de 2003 para a aquisição do Edifício Rua do Passeio. Houve também um aumento do IGP-M, índice ao qual grande parte de nossas obrigações financeiras estão atrelados, no ano de 2004 de 8,7% para 12,4%.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Não houve variação significativa para o período, o valor passou de R\$ 0,007 milhão positivo em 31 de dezembro de 2005 para R\$ 0,023 milhão positivo em 31 de dezembro de 2004.

Lucro Operacional

Registramos uma queda de 10,4% no período, passando de R\$27,1 milhões em 2003 para R\$24,3 milhões em 2004. Essa queda reflete basicamente o crescimento de nosso resultado financeiro líquido negativo, devido ao nosso maior endividamento, o que compensou em parte o crescimento de nossa receita líquida no exercício.

Resultado Não Operacional

Passamos de uma despesa de R\$19 mil em 2003 para uma receita de R\$11,7 milhões em 2004. Esse acréscimo reflete fundamentalmente o resultado de alienação de imóveis de nosso ativo imobilizado realizadas somente no ano de 2004.

Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Registramos um acréscimo de 32,7% no período, passando de R\$27,1 milhões em 2003 para R\$35,9 milhões em 2004. Esse acréscimo reflete substancialmente os nossos resultados não operacionais.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

A despesa com Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido cresceu 104,0% no período, passando de R\$3,5 milhões em 2003 para R\$7,2 milhões em 2004. Esse acréscimo decorreu fundamentalmente dos nossos resultados não operacionais.

Lucro Líquido do Exercício

Nosso Lucro Líquido apresentou um crescimento de 22,0% no período, passando de R\$23,6 milhões em 2003 para R\$28,7 milhões em 2004. Conforme detalhadamente descrito acima, os principais fatores para o aumento do nosso lucro líquido em 2004 foram o crescimento de nossa Receita Líquida e do nosso resultado não operacional.

Comparação do EBITDA Ajustado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003

Registramos um acréscimo de 9,6% no período, passando de R\$38,3 milhões em 2003 para R\$42,0 milhões em 2004. Nossa margem de EBITDA Ajustado apresentou uma redução no período, passando de 80,5% em 2003 para 76,6% em 2004, devido ao crescimento de nossas Despesas Gerais e Administrativas.

Comparação das Contas Patrimoniais nos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2004 e 2003

Ativo Circulante

Aplicações Financeiras

Registramos uma queda de 31,5% no período, passando de R\$78,6 milhões em 2003 para R\$53,8 milhões em 2004. Essa queda reflete aporte de capital da São Carlos na Noxville Investimentos no valor de R\$30,0 milhões.

Contas a Receber de Clientes

Registramos um acréscimo de 35,6% no período, passando de R\$13,9 milhões em 2003 para R\$18,9 milhões em 2004. Esse aumento reflete substancialmente as vendas de imóveis realizadas a prazo no ano de 2004.

Bens Destinados à Venda e Imóveis em Construção

Registramos um acréscimo de 78,7% no período, passando de R\$6,7 milhões em 2003 para R\$11,9 milhões em 2004. Tal fato deve-se a aportes para a construção da Eldorado Business Tower, classificados sob esta rubrica.

Ativo Permanente

Imobilizado

Registramos um acréscimo de 23,4% no período, passando de R\$216,0 milhões em 2003 para R\$266,6 milhões em 2004. Esse aumento reflete a aquisição do Edifício Top Center, em novembro de 2004.

Passivo Circulante

Empréstimos e Financiamentos

Registramos um acréscimo de 27,6% no período, passando de R\$41,3 milhões em 2003 para R\$52,7 milhões em 2004. Esse aumento reflete a contratação de novo financiamento para a aquisição do Edifício Top Center.

Exigível a Longo Prazo

Empréstimos e Financiamentos

Registramos também um acréscimo de 37,2% no período, passando de R\$74,0 milhões em 2003 para R\$101,5 milhões em 2004. Esse aumento reflete a contratação de novo financiamento para a aquisição do Edifício Top Center.

Considerações Sobre o Capital Circulante Líquido

Nosso capital circulante líquido caiu 51,2%, de R\$47,1 milhões em 2003 para R\$23,0 milhões em 2004. O principal fator para a queda observada foi o aporte de capital na Noxville Investimentos no valor de R\$30,0 milhões.

Liquidez e Fonte de Recursos

As nossas operações são financiadas essencialmente por meio da nossa geração de caixa e também da contratação de financiamentos.

Despesas operacionais e financeiras, investimentos e manutenção em imóveis de nossa carteira são financiados por meio da nossa geração de caixa, ao passo que novas aquisições de imóveis têm sido financiadas com contratação de financiamentos.

Acreditamos que os recursos existentes e a nossa geração de caixa operacional serão suficientes para atender às nossas necessidades de liquidez e os nossos compromissos financeiros já contratados.

Também avaliamos, de tempos em tempos, novas oportunidades de aquisições de imóveis tanto diretamente quanto por meio de nossas controladas, e poderemos vir a financiar tais investimentos com o nosso caixa e com disponibilidades, com o caixa gerado pelas nossas operações, com a contratação de financiamentos, ou pela combinação de todos.

Investimentos e Desinvestimentos

Nossos investimentos consistem em aquisições de novos imóveis para nossa carteira, e, em menor escala, em modernização e atualização tecnológica de imóveis.

Nossos desinvestimentos consistem fundamentalmente em alienações de imóveis.

Contratos Relevantes

Não somos parte de contratos relevantes que não estejam diretamente relacionados a nossas atividades operacionais.

Ofertas Públicas de Aquisição

Em 9 de maio de 2006, a Imob adquiriu, em decorrência da oferta pública obrigatória por aumento de participação, 4.459.898 ações preferenciais de emissão da São Carlos por R\$17,8287 o lote de mil ações, perfazendo um valor total de R\$79.514,29.

Ofertas Públicas de Distribuição

Não houve no presente exercício social ou nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005 ofertas públicas de distribuição envolvendo valores mobiliários de emissão da São Carlos. A São Carlos, tampouco, formulou qualquer oferta pública de distribuição tendo por objeto ações de emissão de qualquer companhia.

Aquisições de Imóveis

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas das nossas aquisições de imóveis, incluindo aqueles adquiridos por nossas controladas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003.

	2005	2004	2003
Número de imóveis adquiridos	1	1	1
Valor dos imóveis adquiridos (valor histórico em R\$ milhões)	43,3	63,0	12,0
Área construída dos imóveis adquiridos (em m ²)	24.222	36.114	31.432
Preço médio dos imóveis adquiridos (R\$/m ²)	1.787	1.744	381

Em 30 de novembro de 2005, adquirimos, por meio de nossa controlada Monteville Participações, o Edifício Citibank, localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$43,0 milhões. Trata-se de edifício de escritórios com 24.222 m² de área construída e 32 pavimentos. O imóvel encontra-se totalmente alugado a empresas de primeira linha. A aquisição foi inteiramente financiada pelo prazo de 10 anos. Juntamente com esse imóvel, adquirimos 90 vagas de garagem localizadas também na cidade do Rio de Janeiro, que estão vinculadas ao Edifício Citibank, pelo valor de R\$300 mil, aquisição esta realizada com recursos próprios.

Em 30 de novembro de 2004, adquirimos, por meio de nossa controlada Top Center Empreendimentos, o Edifício Top Center, localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$63,0 milhões. Trata-se de empreendimento composto por um edifício de escritórios, um centro comercial e estacionamento, com 36.114 m² de área construída e 24 pavimentos. Grande parte do edifício de escritórios encontra-se alugado a empresas de primeira linha, ao passo que o centro comercial está alugado a varejistas de pequeno e médio porte. A aquisição foi inteiramente financiada pelo prazo de 10 anos.

Em 11 de dezembro de 2003, adquirimos um edifício localizado na Rua do Passeio, na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$12 milhões. Trata-se de edifício de escritórios com 31.432 m² de área construída e 16 pavimentos. O térreo do edifício, assim com seus 1º, 2º e 3º pavimentos encontram-se alugados para a Lojas Americanas S.A. e os demais pavimentos para a empresa de *call center* TNL Contax S.A.. Devido a características do negócio realizado, concedemos carência de aluguel de alguns meses a determinado locatário, tendo em vista investimentos realizados por ele no imóvel. A aquisição foi inteiramente financiada pelo prazo de 6 anos. Em 2 de janeiro de 2006, esse imóvel passou a fazer parte do ativo de nossa controlada Monteville Participações, por meio de um adiantamento para futuro aumento de capital. Referido imóvel ainda se encontra em nome da São Carlos, estando em andamento seu processo de transferência para a Monteville Participações.

Em 11 de outubro de 2006, a Companhia assinou um Termo de Ajuste com a Redevo do Brasil Ltda., que formalizou o compromisso de compra, pela Companhia, de parte do empreendimento denominado Centro Administrativo Rio Negro, pelo montante de R\$ 117,0 milhões. O Centro Administrativo Rio Negro fica localizado em Alphaville, no município de Barueri, estado de São Paulo. A parte adquirida inclui 2 torres de escritórios, 1 edifício garagem e mais 1 edifício de escritórios ainda a ser construído, e terá o total de 107.678,73 m² de área construída. A conclusão do negócio previsto no Termo de Ajuste está sujeita à realização, pela São Carlos, de auditoria legal e técnica envolvendo o empreendimento acima referido, bem como à finalização, por parte da Redevo do Brasil Ltda., dentre outras providências, do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, e da instituição e especificação de condomínio referente a duas de suas Torres.

Para financiamento de tal aquisição, a São Carlos obteve uma Carta de Crédito no valor de R\$120.510.000,00, emitida pelo Banco ABN AMRO Real S.A.

Foi pactuado entre as partes um preço global de R\$ 117 milhões (que poderá ser ajustado em razão do não cumprimento pela Redevo do Brasil Ltda. de certas obrigações por ela assumidas no Termo de Ajuste), a ser pago pela São Carlos da seguinte forma: (i) R\$ 68 milhões mediante a outorga da escritura definitiva de compra e venda de parte dos imóveis e direitos construtivos adquiridos pela São Carlos, com pacto adjeto de alienação fiduciária em favor do Banco ABN AMRO Real S.A. e cessão dos direitos sobre o projeto construtivo do Centro Administrativo Rio Negro, livre de ônus, exceto os direitos de autor do arquiteto, podendo este valor ser reduzido em R\$ 3 milhões, caso não ocorra, até a data da escritura definitiva de compra e venda, a liberação do gravame incidente sobre um dos conjuntos corporativos da Torre B; e (ii) R\$ 49 milhões mediante outorga da escritura definitiva de compra e venda da parte restante das frações ideais de imóveis adquiridas pela São Carlos, sendo que neste montante está incluída a assunção pela São Carlos da dívida relativa à hipoteca que pesa sobre o imóvel no valor originário de R\$35 milhões.

Ainda no que se refere ao Centro Administrativo Rio Negro, em 22 de novembro de 2006, a Top Center Participações, celebrou com a Redevo do Brasil Ltda, o Banco ABN Amro Real SA, a 253 Participações e a São Carlos, uma “Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjeto de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças”, referente a uma parte deste empreendimento, composta pelas lojas existentes em sua Torre A, e pela totalidade de sua Torre B, exceção feita ao conjunto corporativo n.º 112, no valor de R\$ 65 milhões, no qual a São Carlos figura como fiadora e principal pagadora da Top Center Participações.

Em 23 de outubro de 2006, a Companhia, por meio da 253 Participações, celebrou com a Fundação Previdenciária IBM um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, em Caráter Irretratável e Irrevogável referente à venda e compra (i) do prédio São Paulo Office Park II (“SPOP II”) – localizado na Rua Alexandre Dumas, 1.981, com 7.091,30 m² de área construída e aproximadamente 4.483 m² de área bruta locável – e de seu respectivo terreno e do (ii) prédio São Paulo Office Park X (“SPOP X”) – localizado na Rua José Guerra, 127 com 4.828,76 m² de área construída e aproximadamente 3.091 m² de área bruta locável – e de seu respectivo terreno. Ambos empreendimentos se localizam na Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e serão adquiridos por um preço global de R\$ 26,0 milhões, a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 500.000,00, pagos no dia 23 de outubro de 2006, a título de entrada e princípio de pagamento; e
- (ii) R\$ 25,5 milhões, sem juros e/ou correções, a serem pagos concomitantemente à assinatura da escritura definitiva de venda e compra, no exato cumprimento do referido instrumento, a ser lavrada e assinada dentro do prazo de até 5 dias contados da entrega de todos os documentos arrolados no instrumento que deverão ser apresentados em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da assinatura do instrumento.

Em 30 de outubro de 2006, a Companhia, igualmente por meio da 253 Participações, celebrou com a Dow Brasil S.A., Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, em caráter irretratável e irrevogável, referente (i) ao Edifício Dow Building e respectivo terreno, localizados na Rua Alexandre Dumas, 1671, Chácara Santo Antônio, Cidade e estado de São Paulo, e (ii) a diversas unidades autônomas do Edifício Itaim Center, localizado na Rua Dr. Eduardo Souza Aranha, 153, Itaim Bibi, Cidade e estado de São Paulo, por um valor agregado de R\$48,0 milhões, sendo que R\$34,0 milhões correspondem ao Edifício Dow Building e R\$14,0 milhões correspondem às unidades do Edifício Itaim Center. O pagamento deverá ser efetuado pela 253 Participações de uma única vez, sem juros e/ou correções, no dia 20 de dezembro de 2006.

Dependendo das condições de mercado, a aquisição desses novos empreendimentos pode tanto ser financiada, de acordo com o perfil dos financiamentos da Companhia, ou realizada com recursos próprios.

Alienação de Imóveis

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas das nossas alienações de imóveis, incluindo aqueles alienados por nossas controladas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003.

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Número de imóveis alienados de nosso ativo imobilizado	-	6	-
Número de Bens Destinados à Venda	-	1	-
Valor dos imóveis alienados (100% - em R\$ milhões).....	-	32,8	-
Área construída dos imóveis alienados (em m ²).....	-	58.862	-
Preço médio dos imóveis alienados (R\$/m ²)	-	532	-

* Para fins desse cálculo, excluímos a venda do terreno na cidade de Aracaju, ocorrida em 24 de março de 2004.

Alienação de Bens Destinados à Venda

Em 1 de maio de 2004, alienamos, por meio de nossa controlada Dueto Participações, o imóvel localizado na Av. Rio Branco, na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, pelo valor de R\$3,5 milhões. Trata-se de uma loja de rua com 7.919 m² de área construída e cinco pavimentos. A alienação foi efetuada por meio do pagamento à nota de 32% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 25 parcelas mensais.

Alienação de Imóveis de Nosso Ativo Imobilizado

Em 1 de fevereiro de 2004, alienamos o imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, pelo valor de R\$8,4 milhões, correspondentes à nossa participação de 80% no empreendimento. Trata-se de um shopping center com 11.225 m² de área bruta locável e um único pavimento. A alienação foi realizada por meio do pagamento à vista de 24% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 4 parcelas anuais.

Em 24 de março de 2004, alienamos o imóvel localizado na Avenida Rio Branco, na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, pelo valor de R\$1,1 milhões. Trata-se de um terreno com 3.476 m² de área total. A alienação foi efetuada por meio do pagamento à vista de 9% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 10 parcelas mensais.

Em 1 de maio de 2004, alienamos o imóvel localizado na Rua Cel. Agostinho, na cidade de Campo Grande, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$3,5 milhões. Trata-se de uma loja de rua com 3.632 m² de área construída e dois pavimentos. A alienação foi efetuada por meio do pagamento à vista de 32% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 25 parcelas mensais.

Em 1 de maio de 2004, alienamos o imóvel localizado na Rua Felipe Schmidt, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, pelo valor de R\$5,2 milhões. Trata-se de uma loja de rua com 9.952 m² de área construída e cinco pavimentos. A alienação foi efetuada por meio do pagamento à vista de 19% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 14 parcelas mensais.

Em 1 de maio de 2004, alienamos o imóvel localizado na Rua 7 de setembro, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, pelo valor de R\$4,0 milhões. Trata-se de uma loja de rua com 9.783 m² de área construída e seis pavimentos. A alienação foi efetuada por meio do pagamento à vista de 32% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 25 parcelas mensais.

Em 27 de maio de 2004, alienamos o imóvel localizado na Rua Osvaldo Cruz, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, pelo valor de R\$7,1 milhões. Trata-se de uma loja de rua com 8.371 m² de área construída e três pavimentos. A alienação foi efetuada por meio do pagamento à vista de 72% do preço de alienação do imóvel e o saldo em 4 parcelas mensais.

Em 2006, até a data deste Prospecto, não houve alienação de imóveis.

Outros Negócios Relevantes

Em 09 de maio de 2002, firmamos, por meio da nossa controlada Dueto Participações, um contrato de associação para a construção do empreendimento imobiliário denominado Eldorado Business Tower, edifício de escritórios localizado na Avenida Nações Unidas, na cidade de São Paulo, em terreno anexo ao Shopping Center Eldorado. Trata-se de um edifício de escritórios com 33 pavimentos e cerca de 56.800 m² de área locável. A previsão de término das obras é o segundo semestre de 2007. Temos os direitos aquisitivos de 5 dos 33 pavimentos do edifício, totalizando 8.850 m² de área locável, o que representa aproximadamente 15,6% do total da área construída do empreendimento. Até 30 de setembro de 2006, havíamos realizado aportes nesse empreendimento que somavam aproximadamente R\$24,4 milhões. Para os aportes de recursos necessários à incorporação da Eldorado Business Tower, a São Carlos efetua aumentos de capital na Dueto, que, por sua vez, arca com as despesas do empreendimento. Entre 30 de setembro e 31 de dezembro de 2006, a previsão do orçamento de obra de nossa responsabilidade é de R\$6,6 milhões. E, em 2007, a previsão do orçamento de obra de nossa responsabilidade é de R\$16,4 milhões. (Para maiores informações, vide "Endividamento – Obrigações Contratuais" e a Seção "Transações com Partes Relacionadas").

Capacidade de Pagamento da Companhia Relativamente aos seus Compromissos Financeiros

Na medida necessária, temos contratado financiamentos para a aquisição de novos imóveis, pois a utilização de capital próprio poderia, em alguns casos, comprometer nossa liquidez. A nossa intenção é de que nossos projetos sejam auto-financiados, de forma que os financiamentos contratados sejam quitados com as receitas advindas das próprias locações do imóvel adquirido. Procuramos sempre seguir os princípios abaixo listados na contratação de nossos financiamentos:

- todo financiamento deve estar relacionado diretamente à aquisição de um imóvel específico;
- todo financiamento deve ser corrigido pelo índice utilizado, ou mais utilizado, na correção dos contratos de locação do referido imóvel;
- todo financiamento deve estar garantido, primeiramente, pelo próprio imóvel;
- todo financiamento deve conter opção de pagamento antecipado;
- todo financiamento deve ter taxas de juros fixas; e
- procuramos não correr risco de taxas de câmbio.

A Companhia apresentou nos últimos três anos uma margem média de EBITDA Ajustado de 79,1% e uma geração de caixa no valor de R\$ 130 milhões. Mantendo-se estas condições, espera-se que a Companhia mantenha plena capacidade de liquidar os empréstimos e obrigações atualmente contratados.

Endividamento

Em 30 de setembro de 2006 e em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 o nosso endividamento era o seguinte:

Endividamento (em R\$ milhões)	Em 30 setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2006	2005	2004	2003
Curto Prazo	32,2	32,9	52,7	41,3
Longo Prazo	136,5	151,1	101,5	74,0
Total.....	168,7	184,0	154,2	115,3

Em 30 de setembro de 2006, a parcela do endividamento a curto prazo da Companhia correspondia a 19,1% do endividamento total. Em 31 de dezembro de 2005, a parcela do endividamento de curto prazo da Companhia correspondia a 17,9 % do endividamento total, enquanto que em 31 de dezembro de 2004 esse endividamento representava 34,2 % do total da dívida naquele ano. E, em 31 de dezembro de 2003, a parcela do endividamento de curto prazo da Companhia correspondia a 35,8 % do endividamento total.

A tabela abaixo apresenta informações sobre nosso endividamento em 30 de setembro de 2006:

Objeto	Tipo de Operação	Credor	Moeda	Encargos	Vencimento	Saldo (em R\$ milhões)
Aquisição Ed. Ericsson	Empréstimo	Banco ABN Amro Real S.A.	R\$	IGPM + 9,89%	29/04/2009	15,2
Aquisição Ed. Passeio	Empréstimo	Banco ABN Amro Real S.A.	R\$	IGPM + 11,25%	11/12/2009	17,2
Aquisição Ed. Top Center	Securitização	Altere Securitizador a S.A.	R\$	IGPM + 8,60%	15/12/2014	58,2
Aquisição Ed. Citibank	Securitização	Altere Securitizador a S.A.	R\$	IGPM + 10,30%	10/12/2015	42,3
Aquisição Ed. Centro Empresarial Botafogo	Capital de giro	Banco Bradesco S.A.	R\$	IGPM + 12,15%	10/07/2010	30,0
Aquisição Ed. Birman 29 (7º andar) ⁽¹⁾	Repasso Recursos Exterior	Banco ABN Real S.A.	US\$	14,13%	11/06/2007	2,8
Aquisição Ed. Birman 29 (7º andar) ⁽¹⁾	Swap IGPM x US\$	Banco ABN Amro Real S.A.	R\$	IGPM + 12,00%	11/06/2007	2,9
Total						168,7

⁽¹⁾ O Edifício Birman 29 (7º andar) foi adquirido pela Companhia em 12 de julho de 2002. Em janeiro de 2005, realizamos uma permuta do mesmo pelo Edifício Corporate (15º andar), que é de titularidade da Silkim Participações (Vide Seção "Reestruturação Societária").

A garantia de cada empréstimo é a hipoteca do próprio imóvel adquirido, exceto em relação aos Edifícios Top Center e Citibank, para os quais foi instituído o regime de alienação fiduciária. Em relação ao empréstimo referente à aquisição do Edifício Birman 29 (7º andar), a garantia instituída é hipoteca em segundo grau no imóvel Edifício Ericsson.

Os nossos financiamentos contam, basicamente, com as seguintes garantias: (i) nota promissória; (ii) penhor de direitos creditórios da controlada em questão (a controlada que irá adquirir imóvel com o financiamento contratado), decorrente do recebimento de aluguéis; (iii) hipoteca de imóveis de propriedade de nossas controladas; e/ou (iv) alienação fiduciária do imóvel adquirido.

O financiamento do Banco ABN Amro Real S.A. para a aquisição de parte do empreendimento Centro Administrativo Rio Negro compreendendo as lojas existentes em sua Torre A, e a totalidade de sua Torre B, exceção feita ao conjunto corporativo nº 112, no valor de R\$ 65 milhões, foi firmado com a Top Center Participações, a Redevo do Brasil Ltda., a 253 Participações e a São Carlos em 22 de novembro de 2006. Referido financiamento foi contratado dentro dos moldes dos financiamentos de longo prazo de qual a Companhia é parte, com as seguintes características: abarcar 100% do montante da operação, ter prazo de duração de aproximadamente 14 anos, corrigido pela variação da Taxa Referencial – TR mais 12%a.a., apresentando pagamentos mensais sem carência, com amortização de 20% do valor contratado em até 6 meses após a contratação. A São Carlos é fiadora e principal pagadora da Top Center Participações.

Dívida Líquida

	(Em R\$ milhões)			
	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2006	2005	2004	2003
Dívida de Curto Prazo.....	32,2	32,9	52,7	41,3
Dívida de Longo Prazo.....	136,5	151,1	101,5	74,0
Dívida Bruta	168,7	184,0	154,2	115,3
Disponibilidades	18,5	58,0	54,4	78,9
Dívida Líquida.....	150,2	126,0	99,8	36,4
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	89,6%	65,9%	54,2%	19,6%

Obrigações Contratuais

A tabela a seguir resume o vencimento de obrigações contratuais relevantes que geram impactos em nossa liquidez, na data base 30 de setembro de 2006, composto de empréstimos e financiamentos e obrigações por incorporação imobiliária. A tabela abaixo não inclui imposto de renda diferido passivo, pagamento de juros estimados de nossos empréstimos e financiamentos, e demais contas a pagar.

	Total	2006	2007	2008	2009	2010 em diante
	Em R\$ milhões					
Empréstimos e Financiamentos.....	168,7	29,8	24,8	24,3	24,1	65,7
Obrigações por Incorporação Imobiliária*	23,0	6,6	16,4	-	-	-
Total	194,9	42,3	38,5	24,3	24,1	65,7

* A São Carlos participa, por meio de sua controlada Duetto Participações, em apenas uma incorporação imobiliária, referente à construção da Eldorado Business Tower.

Os empréstimos e financiamentos que contratamos consistem de operações de empréstimo, repasses de recursos captados no exterior, um *swap* e operações de securitização. Todas essas operações foram realizadas com vistas a financiar a aquisição de novos imóveis pela Companhia.

O *swap* foi contratado com o Banco ABN Amro Real S.A., através do "Instrumento Particular de Contrato para Operações de Swap no Brasil", celebrado em 10 de julho de 2002, com vistas a minimizar os riscos da variação cambial, à qual a Companhia estava sujeita em razão de "Instrumento Particular de Repasse de Recursos Captados no Exterior", contratado com o mesmo banco. O objeto do contrato de *swap* foi a troca do Dólar pelo IGP-M.

Todas as operações financeiras são contratadas pela São Carlos e a controlada beneficiada pelo financiamento cede o imóvel adquirido com os recursos oriundos do financiamento em garantia hipotecária ou fiduciária à instituição financeira que concedeu o financiamento. Além dessa garantia, há também a emissão de notas promissórias pela São Carlos e o penhor dos direitos creditórios decorrentes das locações do imóvel.

Todos os contratos celebrados com instituições financeiras exigem a obtenção da anuência das respectivas instituições para a realização da Oferta Global, sob pena de vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes de tais contratos. Assim, obtivemos as anuências necessárias, quais sejam: Banco ABN Amro Real S.A., Banco Bradesco S.A. e Altere Securitizadora S.A.. Para maiores informações sobre nosso saldo devedor, taxas de juros e prazo de vencimento dos financiamentos que contratamos com instituições financeiras, veja o Item "Endividamento" acima.

Celebramos também, por meio da nossa controlada Dueto, um Contrato de Associação para a Realização de Empreendimento Imobiliário, referente à única incorporação de que participamos atualmente, em associação com a construtora Gafisa S.A. e as sociedades Balaton Empreendimentos Ltda., Netvalor Participações S.A. e Ocean Explorer do Brasil Ltda.. O empreendimento realizado por essa associação é a incorporação da Eldorado Business Tower. Cada uma das sociedades associadas deverá fazer aportes de recursos, na proporção de suas respectivas participações, para viabilizar o empreendimento, que está sendo construído e administrado pela Gafisa S.A.. Quando da celebração do Contrato de Associação, a Dueto se comprometeu a fazer aportes para a realização da construção no percentual de 22,48%, sendo que o percentual desses aportes poderá ser alterado. As sociedades associadas respondem solidariamente pelos aportes necessários para a construção do empreendimento, de forma que na ocorrência de inadimplemento por parte de uma das associadas, as demais deverão arcar com a porção inadimplida, sendo-lhes assegurado o direito de regresso contra a associada inadimplente.

Para os aportes de recursos necessários à incorporação da Eldorado Business Tower, a São Carlos efetua aumentos de capital na Dueto, que, por sua vez, arca com as despesas do empreendimento. No ano de 2006, realizamos, até 30 de setembro, aportes que somavam aproximadamente R\$17,9 milhões.

Cumpramos ressaltar, ainda que a São Carlos assumiu responsabilidade solidária perante a Dueto e as demais sociedades a ela associadas pelas obrigações contratadas com os proprietários do terreno objeto do referido empreendimento, dentre as quais destacam-se: (i) providenciar a estruturação financeira, comercial e jurídica, bem como a legalização do empreendimento; (ii) aportar recursos destinados ao pagamento dos gastos necessários à concretização do empreendimento; (iii) efetuar pagamento pelas indenizações e encargos decorrentes da mora ou do inadimplemento de obrigações assumidas perante as proprietárias do imóvel; e (iv) tomar todas as providências e arcar com todas as despesas e custos necessários para a regularização das construções perante órgãos públicos competentes.

A São Carlos, prestou ainda fiança à Dueto, referente à totalidade de suas obrigações perante os proprietários do terreno, renunciando ao benefício de ordem concedido pelo art. 1.491 do Código Civil, a qual será extinta quando do término das obras da Eldorado Business Tower, o que se caracterizará com a obtenção dos “habite-se”, averbação das construções e instituição do Condomínio.

Além dessas obrigações relevantes, celebramos apenas contratos de prestação de serviços, referentes à terceirização dos serviços necessários à administração dos condomínios e manutenção de nossos imóveis. Também foram contratados serviços de contabilidade e auditoria independente. Esses contratos, no entanto, não representam obrigações relevantes para nós. Para maiores informações sobre a terceirização dos serviços, veja a Seção “*Atividades da Companhia - Gente*” deste Prospecto.

Securitização de Recebíveis Imobiliários

As aquisições do Edifício Top Center (adquirido pela Top Center Empreendimentos) e do Edifício Citibank (adquirido pela Monteville Participações) foram feitas com parcelamento do preço da compra e venda. Os recebíveis imobiliários gerados por referidas aquisições aos respectivos vendedores foram securitizados junto à Altere Securitizadora S.A..

Referidas securitizações foram realizadas mediante a emissão, pela Altere Securitizadora S.A., de dois Termos de Securitização de Créditos Imobiliários, lastreados, respectivamente, no “Instrumento Particular de Compra e Venda a Prazo de Imóvel, Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças”, datado de 30 de novembro de 2004 (compra do Edifício Top Center), e na “Escritura Pública de Compra e Venda a Prazo de Imóvel, Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, lavrada em 30 de novembro de 2005 (compra do Edifício Citibank), instrumentos estes celebrados entre as respectivas controladas e as vendedoras dos imóveis, dentre outros. A partir dos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários foram emitidos e distribuídos ao mercado Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

O valor total da emissão de CRI decorrente da aquisição do Edifício Top Center foi de R\$ 63,0 milhões, com uma taxa de juros efetiva de 8,6% ao ano, acrescida da variação do IGP-M, com prazo de vencimento de 120 (cento e vinte) meses, tendo sua primeira parcela vencido em 17 de janeiro de 2005.

O valor total da emissão de CRI decorrentes da negociação do Edifício Citibank foi de R\$ 43,0 milhões, com uma taxa de juros efetiva de 10,3% ao ano, acrescida da variação do IGP-M, com prazo de vencimento de 120 (cento e vinte) meses, tendo sua primeira parcela vencido em 10 de janeiro de 2006.

Em ambas as emissões de CRI foi instituído o regime fiduciário em garantia, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S.A. como agente fiduciário dos CRIs.

Adicionalmente foram concedidas as seguintes garantias aos CRIs: (i) responsabilidade solidária da São Carlos com suas controladas; (ii) alienação fiduciária à Altere Securitizadora S.A. dos imóveis adquiridos; e (iii) cessão fiduciária dos créditos decorrentes da exploração comercial dos imóveis adquiridos. Contudo, a São Carlos celebrou instrumentos de assunção de dívida com suas controladas, de forma a assumir totalmente as dívidas decorrentes das securitizações contratadas.

Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Atualmente não temos quaisquer valores não registrados nas nossas demonstrações financeiras para financiar nossas operações. Não possuímos controladas, nas quais detemos participação majoritária ou minoritária, que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer sociedades de propósito específico que não estejam refletidos nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

Impacto dos Custos Incorridos com a Oferta Global no Resultado da Companhia

Os custos incorridos pela São Carlos com a Oferta Global, conforme descrito na Seção “*Informações sobre a Oferta – Custos da Distribuição*” com base no ponto médio da faixa de preços indicada na capa deste Prospecto Preliminar será de R\$ 22,7 milhões e poderá ter um impacto significativo no resultado da Companhia no exercício de 2006.

Informações Quantitativas e Qualitativas sobre os Riscos de Mercado

Riscos de Taxas de Juros

A Companhia não está exposta a taxas de juros flutuantes relativas a empréstimos em Reais ou Dólares.

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

Riscos de Taxas de Câmbio

Não estamos expostos ao risco da variação da taxa de câmbio, visto que realizamos uma operação de *swap* de Dólar para IGP-M referente a empréstimo contraído junto ao Banco ABN Amro Real S.A..

Riscos de Taxas de Inflação

A Companhia está exposta a taxas de inflação, visto que todos nossos empréstimos contraídos junto a instituições financeiras e todos nossos contratos de locação de imóveis são indexados a algum índice de preços. Nossos empréstimos estão indexados ao IGP-M, o mesmo indexador utilizado na grande maioria de nossos contratos de locação. Temos alguns contratos indexados pelo IGP-DI, INPC e IPC-Fipe.

ATIVIDADES DA COMPANHIA

Histórico

A São Carlos foi constituída em 10 de outubro de 1985, começando a operar no final de 1989, como controlada da Lojas Americanas S.A., uma grande empresa de varejo no Brasil. A idéia inicial era ter uma companhia voltada para a aquisição e administração de shopping centers que apoiasse a expansão da rede da Lojas Americanas S.A. para o interior do país.

Em 1998, a São Carlos recebeu um aporte de capital da Lojas Americanas S.A., capital esse que representava a totalidade dos ativos imobiliários da Lojas Americanas S.A. à época e consistia basicamente em lojas de rua, centros de distribuição, edifício de escritório, imóveis vagos e terrenos. Foram celebrados nessa oportunidade contratos de locação entre São Carlos (locadora) e Lojas Americanas S.A. (locatária), dentro das normas do mercado imobiliário e legislação de locações comerciais.

Em 1999 ocorreu uma redução de capital da Lojas Americanas S.A. com a retirada da São Carlos de seu balanço.

Nascia, então, a nova São Carlos, uma companhia aberta, com ativos imobiliários e financeiros, e sem vínculo societário com as Lojas Americanas S.A.. No entanto, a São Carlos tinha praticamente apenas um único cliente/locatário: a própria Lojas Americanas S.A.

Desde então, a São Carlos tem diversificado sua atuação e a carteira de imóveis e ampliado significativamente o número de locatários, contando atualmente com aproximadamente 210 locatários, entre empresas nacionais e multinacionais e grandes instituições financeiras.

A São Carlos tem como filosofia participar de investimentos nos quais tem o controle. No caso de ativos imobiliários objetivamos não só o controle, mas também a gestão do imóvel, de modo que atualmente administramos diretamente todo nosso portfólio imobiliário.

Visão Geral

A São Carlos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. Nosso modelo de negócios contempla a compra, administração, locação e venda de imóveis, e nossa estratégia é dividida entre curto e médio/longo prazos.

No curto prazo, nossos objetivos são procurar proativamente oportunidades de compra de imóveis comerciais, adquiri-los por preços inferiores aos respectivos valores de mercado financiando o máximo possível do valor, e administrar o imóvel aumentando as receitas de aluguel. Buscamos oportunidades de compra de imóveis que tenham viabilidade técnica, estrutural, financeira, documental e mercadológica - que apresentem potencial de crescimento de receita e valor, e cujos riscos sejam conhecidos e controlados. Buscamos, ainda contratar financiamentos de longo prazo, com taxas de juros fixas e relativamente baixas, indexados pelo IGP-M – o mesmo índice que atualmente corrige a maioria dos nossos contratos de locação – e cujas parcelas sejam inferiores às receitas esperadas das respectivas locações. Após adquirir o imóvel, procuramos administrá-lo com o objetivo de aumentar as nossas receitas e o valor da propriedade. Neste sentido, buscamos (i) locar áreas vagas, (ii) identificar e obter rendas acessórias, (iii) investir em melhorias (Retrofit) e (iv) otimizar a administração condominial, implantando um rígido controle de despesas e evitando desperdícios. No médio/longo prazo monitoramos constantemente o mercado imobiliário, as reduções nas taxas de juros e o crescimento da economia no Brasil, de modo a identificar a maturação dos imóveis da nossa carteira e aproveitar as oportunidades para vendê-los e realizar os ganhos da valorização.

Temos atualmente um portfólio com 37 imóveis totalizando 579.621 m² de área construída, que inclui edifícios de escritórios, centros de distribuição, lojas de rua e shopping centers, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Aproximadamente 48% do valor da nossa carteira é composto por edifícios de escritório, e 90% do valor da nossa carteira é composto por imóveis localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Desde 2002 inclusive, compramos no mínimo um grande imóvel comercial por ano. Por entendermos que atualmente o mercado imobiliário brasileiro está mais aquecido do que nos últimos anos, que existem diversas oportunidades no nosso nicho de mercado e que os imóveis deverão se valorizar significativamente no médio prazo, acreditamos que o momento atual é de investir. Sendo assim formalizamos compromissos de compra de 5 empreendimentos em outubro de 2006, imóveis estes já computados no nosso portfólio, no valor total de R\$191 milhões, montante aproximado à soma dos valores de todas as aquisições de 2002 a 2005.

Em 30 de setembro de 2006, nosso portfólio continha 32 imóveis, totalizando 440.985 m² de área construída. Considerando os compromissos de compra (i) de parte do Centro Administrativo Rio Negro, com área total construída de 91.406,15 m² (e área total construída prevista de aproximadamente 107.678,73 m² quando concluído), (ii) do Dow Building, com área total construída de 22.604,00 m², (iii) de parte do Itaim Center, com área total construída de 12.704,38 m², (iv) do São Paulo Office Park II (SPOP II), com área total construída de 7.092,00 m² e (v) do São Paulo Office Park X (SPOP X), com área total construída de 4.828,76 m², imóveis estes cuja efetiva aquisição ainda está sujeita a condições, passamos ter um portfólio com 37 imóveis, conforme acima aludido.

No que se refere ao Centro Administrativo Rio Negro, em 22 de novembro de 2006, a Top Center Participações, celebrou com a Redevo do Brasil Ltda, o Banco ABN Amro Real SA, a 253 Participações e a São Carlos, uma "Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças", referente a uma parte deste empreendimento, composta pelas lojas existentes em sua Torre A, e pela totalidade da Torre B, exceção feita ao conjunto corporativo n.º 112, no valor de R\$65 milhões.

Pontos Fortes

Acreditamos que o nosso desenvolvimento e a nossa perspectiva futura refletem os seguintes pontos fortes:

Qualidade do Portfólio de Imóveis

O nosso portfólio tem hoje uma quantidade significativa de imóveis e tem um perfil diversificado, em termos de localização, perfil de usuário e tipo de imóvel (escritórios, lojas de rua, centros de distribuição e shoppings). Estas características contribuem decisivamente para diminuirmos riscos operacionais e financeiros e para apresentarmos sistematicamente uma baixa taxa de vacância no conjunto de imóveis.

Adicionalmente, a Companhia conta com uma considerável quantidade de locatários - 210 locatários ao final de setembro de 2006, que são considerados, em sua maior parte, empresas de primeira linha - e um pool de contratos de locação que têm vencimentos em tempos diferentes, ou seja, no curto, médio e longo-prazos. Os nossos contratos de locação têm prazo médio de 4,5 anos, e são reajustados anualmente pela variação da inflação, medida, preponderantemente, pelo IGP-M. Estes fatores contribuem decisivamente para o baixo índice de inadimplência dos recebíveis da Companhia, que tem se mantido em cerca de 0,5% nos últimos 4 anos, bem como para o aumento da previsibilidade nas projeções de receita e lucro.

Experiência e Visão Empreendedora dos Executivos da Companhia

Acreditamos que ter uma administração profissional e dedicada, contar com a experiência acumulada e a visão empreendedora e inovadora dos nossos principais executivos no setor e ter flexibilidade na estrutura operacional, são importantes vantagens competitivas da Companhia frente a seus concorrentes. Nossa administração conta com executivos com mais de 20 anos de experiência, em média, no setor imobiliário brasileiro. A visão empreendedora e inovadora destes profissionais é determinante para a identificação de oportunidades relacionadas à aquisição, venda e administração de imóveis comerciais. A flexibilidade da estrutura operacional permite que a administração considere um escopo maior de oportunidades de negócio no seu ramo de atuação, o que aumenta as chances da Companhia de conseguir maiores taxas de retorno para os seus investimentos.

Estes diferenciais agregam valor à Companhia principalmente na valorização dos imóveis, o que pode ser verificado na análise das aquisições de empreendimentos nos últimos 3 anos. Por exemplo, o Edifício Passeio, localizado na cidade do Rio de Janeiro, foi adquirido por R\$12 milhões em 2003 e, após diversos investimentos na modernização do edifício, o mesmo estava avaliado em R\$34 milhões, em outubro de 2006, ou seja, uma valorização nominal de 183% em 3 anos. O Edifício Top Center, que foi adquirido ao final de 2004 por R\$63 milhões, recebeu investimentos em melhorias e manutenção e estava avaliado ao final de outubro de 2006 em R\$87 milhões, ou seja, uma valorização nominal de 38% em 2 anos. Da mesma forma, o Edifício Citibank, que foi adquirido ao final de 2005 por R\$43 milhões, recebeu melhorias e valorizou 51% em 1 ano, sendo avaliado ao final de outubro de 2006 em R\$65 milhões.

Grande Reconhecimento no Mercado Local

Acreditamos que em virtude de nosso perfil, tamanho e imagem, somos uma das mais reconhecidas empresas no segmento de grandes investimentos em imóveis comerciais do mercado imobiliário brasileiro, desfrutando de sólida reputação entre proprietários de imóveis, corretores, financiadores, proprietários de terrenos e competidores. Acreditamos, ainda, que tal reputação somada ao vasto *networking* dos principais executivos da Companhia neste campo e à satisfação em geral manifestada pelos nossos locatários e parceiros do setor como reconhecimento da qualidade e dedicação com que prestamos nossos serviços, permite-nos acessar grande parte dos grandes negócios imobiliários brasileiros, principalmente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Nos últimos 3 anos, temos analisado uma média de 20 contratos por ano.

Modelo de Gestão Voltado para Resultados

Contamos com profissionais capacitados e com experiências complementares para executar nossa estratégia de crescimento no setor imobiliário. Entendemos que nosso crescimento futuro está diretamente relacionado com nossa capacidade de continuar atraindo e retendo os melhores profissionais.

Possuímos uma cultura corporativa voltada para resultados, com uma clara visão, sólidos valores e metas objetivas. Nosso modelo de gestão busca proporcionar eficiência operacional e rentabilidade. Esse modelo é baseado em forte controle orçamentário, na disciplina financeira e na terceirização de diversas atividades administrativas, técnicas e operacionais. Dessa forma, somos uma empresa enxuta, com grande agilidade na tomada de decisões. Adicionalmente, pautamos nosso modelo de administração pela metodologia EVA[®] (*Economic Value Added*), de modo que nenhum novo negócio é realizado sem a perspectiva de agregar valor ao acionista.

Modelo de Negócios Auto-suficiente

Historicamente, nossas aquisições têm sido integralmente ou em grande parte financiadas com dívidas de longo prazo e baixo custo, e com locações já pré-definidas. Nestas aquisições, buscamos o modelo de auto-financiamento, ou seja, as parcelas dos financiamentos são integralmente cobertas pelas receitas advindas do próprio imóvel adquirido e não demandam capital de giro da Companhia. Após encontrar locatários para a totalidade de nossos imóveis, temos conseguido gerar um *spread* financeiro entre as receitas de aluguel e o custo do financiamento para a aquisição do respectivo imóvel. Adicionalmente, grande parte da nossa dívida é corrigida pelo IGP-M, o mesmo índice que atualmente corrige a maioria dos nossos contratos de locação, garantindo um *hedge* natural contra o componente variável das nossas dívidas.

Previsibilidade e Segurança na Operação da Companhia

A Companhia vem apresentando um consistente crescimento da receita operacional líquida - crescimento anual médio de 13,2% entre 31 de dezembro de 2003 e 31 de dezembro de 2005, e de 26,6% na comparação da receita acumulada até 30 de setembro de 2006 com a receita acumulada até 30 de setembro de 2005 e manteve alta sua lucratividade operacional consolidada - margem EBITDA Ajustado de 80,5% em 31 de dezembro de 2003, 76,6% em 31 de dezembro de 2004, 80,2% em 31 de dezembro de 2005, 79,1% em 30 de setembro de 2005 acumulado, e 78,7% em 30 setembro de 2006 acumulado - resultando em uma forte geração de caixa operacional.

Em termos operacionais, a Companhia tem mantido baixas as suas taxas de vacância de imóveis e de inadimplência. Além disso, possuímos uma estrutura bastante enxuta que nos proporciona baixos custos fixos, sendo estes bastante diluídos na quantidade de imóveis da carteira. A consistência operacional e financeira apresentada pela Companhia nos últimos anos, e a característica peculiar deste nicho do setor imobiliário, que envolve negócios com médio e longo prazos de maturação, permitem que a Companhia tenha uma maior previsibilidade e segurança na sua operação.

Histórico de Companhia com Capital Aberto e Comprometimento com as Práticas de Governança Corporativa do Novo Mercado.

Na qualidade de companhia de capital aberto desde março de 1991, seguimos todas as regras aplicáveis às sociedades por ações e ao mercado de capitais, e adotamos as práticas diferenciadas de governança corporativa do Novo Mercado, garantindo a nossos acionistas direitos complementares àqueles previstos na Lei das Sociedades por Ações e nas demais regras do mercado de capitais.

Estratégia

Nossa estratégia orienta-se pelos seguintes princípios:

Capitalização do Potencial de Crescimento dos Nossos Mercados Atuais

Acreditamos que a trajetória de queda das taxas de juros no Brasil e a recente evolução favorável dos indicadores econômicos propiciam uma expectativa favorável ao país e ao nosso mercado de atuação. Nesse sentido, nossa estratégia principal consiste em continuar a investir em oportunidades de negócio no setor imobiliário, sobretudo nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, para nos beneficiarmos no futuro com a valorização dos imóveis, quando estes chegarem ao ponto de maturação para venda. Acreditamos que parcela significativa do nosso futuro crescimento será proveniente da nossa capacidade de adquirir novos imóveis e de ampliar nossa participação em tais mercados, notadamente no segmento de edifícios de escritórios de alto padrão.

Foco na Contínua Valorização dos Imóveis

Acreditamos que nossa experiência acumulada na análise de empreendimentos, aliada ao conhecimento e ao entendimento que temos dos nossos locatários e de suas necessidades de negócio, são diferenciais que nos permitem a plena identificação das necessidades de modernização e de atualização tecnológica do imóvel, procedendo às alterações necessárias à sua infra-estrutura, tais como: instalação de ar condicionado eficaz com baixo consumo de energia; instalação de elevadores com cabines corretamente dimensionadas e com velocidade adequada ao atendimento dos usuários; contratação de equipe de segurança estruturada à necessidade do empreendimento; controle de acesso eficiente; automação predial, dentre outros.

Por meio desses investimentos e da eficiente administração condominial, acreditamos poder agregar valor ao imóvel acima das médias do mercado, obtendo, conseqüentemente, aumento em nossas receitas de locação e ganhos significativos com a valorização dos imóveis.

Os imóveis que estavam em nossa carteira em 2002 e que continuavam em nossa carteira em outubro de 2006, apresentaram uma valorização nominal média de 12,7% ao ano, ou de 3,0% ao ano em termos reais, descontada a inflação medida no índice IGP-M. Este conjunto de imóveis era avaliado em R\$259 milhões e passou a valer R\$418 milhões, segundo os relatórios elaborados no final do exercício de 2002 e em setembro de 2006, respectivamente, pela CBRE - consultoria atuante no setor imobiliário, mundialmente reconhecida, que faz avaliações independentes. Os imóveis que adquirimos após 2002 apresentaram uma valorização nominal média de 20,5% ao ano.

Maximização da Eficiência na Administração Condominial e Foco no Aumento da Receita com Aluguéis

A redução de custos de administração condominial e a exploração de rendas acessórias são fundamentais para manter competitivas as nossas margens e a rentabilidade dentro de nossos objetivos.

Os custos condominiais podem ser reduzidos renegociando-se todos os contratos de prestação de serviços no imóvel, tais como manutenção de elevadores, de ar condicionado, elétrica/hidráulica, segurança predial, limpeza, dentre outros. Aproveitamos também para redimensionar e definir pontualmente a necessidade da carga de capacidade elétrica a ser contratada e disponibilizada pelo fornecedor de energia e assim adequar os padrões de consumo do empreendimento.

A redução do valor de condomínio por m² de área locável é importante, na medida em que possibilita o aumento do valor do aluguel sem aumentar o custo de ocupação total dos nossos locatários, já que as despesas do condomínio são pagas pelos locatários (os aluguéis que recebemos são líquidos das despesas de condomínio). Os custos de ocupação devem ser entendidos, basicamente, como aqueles relativos ao aluguel, IPTU, energia elétrica consumida e condomínio. Adicionalmente, buscamos explorar espaços em áreas comuns do empreendimento, em fachadas, em lajes técnicas e em coberturas. Esses espaços são alugados para quiosques de diversas atividades, para merchandising, instalação de geradores, antenas e equipamentos de telefonia, dentre outros.

Manutenção de uma Situação Financeira Responsável

Planejamos continuar operando com uma abordagem responsável no tocante ao capital de giro. Apesar de pretendermos continuar a adquirir imóveis financiados, acreditamos que cada projeto deve se auto-financiar, ou seja, as receitas de locação devem cobrir o pagamento de juros e a amortização da dívida, sem a necessidade de comprometimento de receitas de outros imóveis. A utilização de capital próprio também pode ocorrer tanto na aquisição quanto na modernização e na atualização tecnológica dos imóveis, sempre levando em consideração a projeção de fluxo de caixa de forma a não comprometermos a nossa liquidez. Pretendemos, também, otimizar nossa estrutura de capital para gerar o máximo de valor para nossos acionistas, mantendo um nível adequado de custos e riscos financeiros.

Modelo de Negócios

Até o presente momento, o modelo de negócios determinado pelos nossos atuais acionistas controladores e administradores é focado na obtenção de retornos dos investimentos acima de nosso custo de capital, definido sob a metodologia EVA[®]. Nesse sentido, toda nova aquisição de imóvel somente é realizada caso o retorno esperado seja superior ao custo de capital previamente e anualmente definido.

De forma análoga, caso algum imóvel de nossa carteira não apresente rentabilidade acima de nosso custo de capital, e caso identifiquemos que a possibilidade dele vir apresentar no futuro retornos adequados é pequena, poderemos vir a aliená-lo.

Acreditamos que nossa capacidade de administrar nossas locações, objetivando sempre o aumento das receitas, aliada à nossa capacidade de controlar custos administrativos e condominiais, nos propicia condições de atingir níveis adequados de retornos nos investimentos acima de nosso custo de capital, agregando valor ao acionista.

Adicionalmente, por tratar-se de investimento de médio e de longo prazos, toda nova aquisição de imóvel é analisada também sob a ótica da vocação futura do imóvel. Ou seja, entendemos que todo imóvel deve apresentar retornos financeiros adequados, remunerando o capital investido, e também apresentar uma vocação futura que nos deixe confortáveis para decidirmos sobre sua aquisição.

Metodologia EVA[®]

O EVA[®] é um sistema de gestão e avaliação de desempenho que coloca em perspectiva o resultado obtido em relação ao custo de oportunidade do capital empregado. Dessa forma, o EVA[®] mede o real lucro econômico da companhia, premiando a execução de investimentos que apresentem retorno superior ao seu custo de capital, e penalizando os projetos com retorno inferior ao seu custo de capital.

Criado pela consultoria americana Stern Stewart & Co., o EVA[®] é uma ferramenta que alinha os interesses dos gestores e acionistas, pois garante que o pagamento de bônus aos executivos esteja alinhado com a criação de valor para o acionista. De uma maneira geral, o EVA[®] incentiva o crescimento saudável da companhia, e evita o investimento em projetos que tenham rentabilidade insuficiente, auxiliando na alocação de capital e disciplinando seu uso.

Ao contrapor de maneira simples e objetiva os recursos que foram necessários para gerar um determinado resultado, o EVA[®] auxilia de maneira decisiva a gestão da companhia no seu processo decisório.

O EVA[®] considera todos os custos de operação, inclusive o de oportunidade. Ele é calculado como o resultado operacional após impostos da empresa menos um encargo pelo uso do capital.

A Companhia implementou o sistema de gestão EVA[®] em 1999, com o auxílio da Stern Stewart & Co., sendo uma das pioneiras na utilização da metodologia no Brasil. Desde então, a Companhia tem sido sistematicamente auditada pela Stern Stewart & Co. para garantir a correta aplicação da metodologia.

Mercado de Atuação

Estamos presentes em 10 Estados do país e no Distrito Federal, abrangendo 4 das 5 cinco regiões do Brasil. Somente não possuímos imóveis e atividades na região Sul do país.

Entretanto, nossos investimentos concentram-se na região Sudeste, onde estão 75% dos nossos imóveis, e que representam 90,27% do valor de nossa carteira.

Os Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro concentram 69% dos nossos imóveis, que representam 86,7% do valor de nossa carteira.

Estado	Região	Quantidade	%	Valor de Mercado (em R\$ mil)	%
Mato Grosso do Sul	Centro Oeste	1	3,125%	5.700	0,94%
Distrito Federal	Centro Oeste	2	6,25%	6.250	1,03%
Alagoas	Nordeste	1	3,125%	3.490	0,58%
Paraíba	Nordeste	1	3,125%	6.100	1,01%
Pernambuco	Nordeste	1	3,125%	21.000	3,47%
Pará	Norte	1	3,125%	6.300	1,04%
Amazonas	Norte	1	3,125%	10.000	1,65%
Espírito Santo	Sudeste	1	3,125%	4.700	0,78%
Minas Gerais	Sudeste	1	3,125%	16.900	2,80%
São Paulo	Sudeste	6	18,75%	192.800	31,90%
Rio de Janeiro	Sudeste	16	50,00%	331.230	54,80%
Total		32	100,00%	604.470	100,00%

*Fonte – Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE em setembro de 2006

Relacionamento com Fornecedores

Nossos principais fornecedores e prestadores de serviços para os nossos empreendimentos são: Paredepronta Consultoria e Engenharia Ltda.; Intellectual Capital Ltda.; VS Sistemas de Informação Ltda.; Stern Stewart S/C Ltda.; Service – Engenharia, Projetos e Consultoria Técnica Ltda.; P&A Central de Documentação Ltda.; Office Arquitetura e Construção Ltda.; Drawtech Serviços Ltda.; Luz Publicidade São Paulo Ltda.; Gafisa S.A.; Elevadores Otis Ltda. Elevadores Atlas Schindler S.A.; CB Richard Ellis S/C Ltda.; Jones Lang LaSalle S.A.; Masetti Auditoria & Consultoria S/C Ltda. e Soldo Serviços de Contabilidade S.A.

Não temos nenhum acordo de exclusividade com nossos fornecedores. Temos um bom relacionamento com os nossos fornecedores e nos últimos anos não experimentamos quaisquer atrasos significativos nas obras, nas remodelizações ou nas atualizações tecnológicas em nossos empreendimentos.

Portfólio

NOME IMÓVEL	TIPO	CIDADE	ESTADO	VALOR DE MERCADO (R\$ mil)	ÁREA TERRENO (M²)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	ÁREA ÚTIL (M²)
Shopping Osasco	Shopping Center	OSASCO	SP	7.150	5.415	9.425	3.226
Shopping Presidente Prudente	Shopping Center	PRESIDENTE PRUDENTE	SP	8.450	19.914	34.491	10.528
Shopping Center Total				15.600	25.329	43.916	13.754
Praça da Bandeira	Não Operacional	RIO DE JANEIRO	RJ	150	1.250	2.246	2.246
Não Operacional Total				150	1.250	2.246	2.246
Top Center	Multiuso	SÃO PAULO	SP	87.000	3.948	36.114	18.948
Multiuso Total				87.000	3.948	36.114	18.948
São José Rio Preto	Loja de Rua	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	SP	1.700	1.203	6.318	5.370
Nilópolis	Loja de Rua	NILÓPOLIS	RJ	4.650	3.817	3.394,32	3.052
Niterói	Loja de Rua	NITEROI	RJ	3.900	1.379	6.074	5.392
Petrópolis	Loja de Rua	PETROPOLIS	RJ	3.530	546	2.502	2.178
Laranjeiras	Loja de Rua	RIO DE JANEIRO	RJ	8.850	3.456	12.524	10.645
Tijuca	Loja de Rua	RIO DE JANEIRO	RJ	7.900	2.550	6.312	5.240
Copacabana	Loja de Rua	RIO DE JANEIRO	RJ	6.000	1.563	4.453	3.548
Ouvidor	Loja de Rua	RIO DE JANEIRO	RJ	6.500	1.110	3.253	2.395
Madureira	Loja de Rua	RIO DE JANEIRO	RJ	3.450	914	4.143	3.116
Méier	Loja de Rua	RIO DE JANEIRO	RJ	3.000	1.036	3.394	3.153
João Pessoa	Loja de Rua	JOÃO PESSOA	PB	6.100	5.550	14.176	13.122
Belém	Loja de Rua	BELÉM	PA	6.300	2.064	8.689	7.386
Campo Grande	Loja de Rua	CAMPO GRANDE	MS	5.700	6.511	4.966	4.966
Belo Horizonte	Loja de Rua	BELO HORIZONTE	MG	16.900	3.413	14.370	12.153
Vitória	Loja de Rua	VITÓRIA	ES	4.700	2.769	7.760	5.671
Brasília	Loja de Rua	BRAÍLIA	DF	2.750	305	3.618,19	2.923
Taguatinga	Loja de Rua	TAGUATINGA	DF	3.500	3.140	8.798,61	7.321
Manaus	Loja de Rua	MANAUS	AM	10.000	2.744	8.070	7.042
Maceió	Loja de Rua	MACEIÓ	AL	3.490	2.214	7.328	6.642
Loja de Rua Total				108.920	46.283	130.143	111.316
Ericsson	Escritório	SÃO PAULO	SP	60.000	50.658	29.047	24.788
CEB	Escritório	RIO DE JANEIRO	RJ	144.000	5.040	21.664	20.865
Citibank	Escritório	RIO DE JANEIRO	RJ	65.000	939	24.223	18.727
Passeio	Escritório	RIO DE JANEIRO	RJ	34.300	4.148	31.432	22.023
Sacadura Cabral - Escritório / Estacionamento	Escritório	RIO DE JANEIRO	RJ	4.400	2.980	9.442	5.814
Escritório Total				307.700	63.765	115.808	92.217
CD Barueri	Centro de Distribuição	BARUERI	SP	28.500	52.847	37.547	37.590
CD Nova Iguaçu	Centro de Distribuição	NOVA IGUAÇU	RJ	31.000	94.745	35.294	35.294
CD Cordovil	Centro de Distribuição	RIO DE JANEIRO	RJ	4.600	12.291	16.730	16.730
CD Recife	Centro de Distribuição	RECIFE	PE	21.000	100.000	22.892	22.892
Centro de Distribuição Total				85.100	259.883	112.463	112.506
Total Geral				604.470	400.457	440.985	350.987

* Fonte: Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE em setembro de 2006.

A tabela abaixo apresenta a evolução da avaliação de nossos imóveis divididos nas diversas categorias.

PORTFOLIO ATUAL (2006) - SÃO CARLOS

NOME IMÓVEL	TIPO	ESTADO	Em R\$ milhares				
			2002	2003	2004	2005	2006 ^(*)
Shopping Prudente	Shopping	SP	6,200	9,200	10,000	10,400	8.450
Shopping Osasco	Shopping	SP	5,200	6,000	6,000	6,450	7.150
	Shoppings Total		11,400	15,200	16,000	16,850	15.600
Praça da Bandeira	Não Operacional	RJ	150	150	150	150	150
	Não Operacional Total		150	150	150	150	150
Top Center	Multi Uso	SP			75,575	75,500	87.000
	Multi Uso Total		0	0	75,575	75,500	87.000
Belo Horizonte	Loja	MG	12,000	13,100	14,000	15,000	16.900
Manaus	Loja	AM	6,600	7,950	9,200	9,650	10.000
Laranjeiras	Loja	RJ	6,300	7,100	7,900	8,300	8.850
Tijuca	Loja	RJ	6,000	6,580	7,000	7,400	7.900
Copacabana	Loja	RJ	4,500	4,950	5,500	6,000	6.000
Ouvidor	Loja	RJ	4,500	4,900	5,500	6,000	6.500
Belém	Loja	PA	4,300	4,750	5,300	5,800	6.300
João Pessoa	Loja	PB	4,500	5,500	5,500	5,800	6.100
Campo Grande - Loja							
Shopping	Loja	MS	3,500	3,800	4,000	4,350	5.700
Nilópolis	Loja	RJ	3,200	3,500	4,100	4,300	4.650
Vitória	Loja	ES	3,400	3,750	4,000	4,300	4.700
Niterói - Gomes Machado	Loja	RJ	2,200	2,650	3,400	3,860	3.900
Taguatinga	Loja	DF	3,400	3,400	3,400	3,500	3.500
Petrópolis	Loja	RJ	2,400	2,650	3,000	3,300	3.530
Maceió	Loja	AL	2,250	2,500	3,000	3,200	3.490
Madureira	Loja	RJ	2,300	2,550	2,800	3,100	3.450
Méier	Loja	RJ	1,800	2,300	2,600	3,000	3.000
Brasília	Loja	DF	2,100	2,200	2,300	2,500	2.750
São José Rio Preto	Loja	SP	1,700	1,700	1,700	2,000	1.700
	Lojas Total		76,950	85,830	94,200	101,360	108.920
CEB	Escritório	RJ	80,000	96,000	110,000	122,000	144.000
Ericsson	Escritório	SP	31,000	40,000	46,000	50,000	60.000
Citibank	Escritório	RJ				48,000	65.000
Passeio	Escritório	RJ		20,500	29,000	32,000	34.300
Sacadura Cabral - Sede	Escritório	RJ	2,600	3,500	3,900	4,100	3.800
Sacadura Cabral - Estacionamento	Escritório	RJ	500	500	500	600	600
	Escritórios Total		114,100	160,500	189,400	256,700	307.700
CD Nova Iguaçu	Centro de Distribuição	RJ	19,000	25,500	27,500	28,500	31.000
CD Barueri	Centro de Distribuição	SP	22,000	22,000	22,000	26,000	28.500
CD Recife	Centro de Distribuição	PE	12,500	16,500	20,000	20,000	21.000
CD Cordovil	Centro de Distribuição	RJ	3,300	3,300	4,300	4,300	4.600
	Centros de Distribuição Total		56,800	67,300	73,800	78,800	85.100
	Total Geral		259,400	328,980	449,125	529,360	604.470

(*) Fonte: Laudo de Avaliação elaborado pelo CBRE em setembro de 2006.

Escritórios

Em 30 de setembro de 2006 possuíamos em nosso portfólio 5 edifícios de escritórios, correspondentes a 26,26% de nossa área construída e a 53,0% de nossa receita de locação no ano de 2005.

Os principais locatários de nossos escritórios em 30 de setembro de 2006 eram os seguintes: Ágora Sênior, Andrade Gutierrez, Áurea Seguros, Citibank, Contax, Ericsson, Ernst & Young, HSBC, Lojas Americanas, Mckinsey & Company, Odebrecht, Pactual, Petrobrás, Repsol YPF, Banco Itaú BBA, Gaspert, Statoil, Telemar e Unibanco, dentre outros.

A seguir uma breve descrição de nossos principais edifícios de escritórios:

Edifício Centro Empresarial Botafogo

A região de Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, consolidou-se nos últimos 20 anos como localização de escritórios de alto padrão, embasada, principalmente, na disponibilidade de estacionamentos e na bela vista para a sua enseada. Além desses fatores, o local conta com os serviços da linha sul do metrô, que permite a rápida ligação com o centro da cidade, tradicional centro financeiro e comercial.

O Edifício Centro Empresarial Botafogo é considerado como referência na cidade do Rio de Janeiro em sua categoria, contando com todas as facilidades para ser elencado como um dos poucos edifícios Classe A da cidade. Os investimentos feitos em modernização desde sua aquisição tais como troca dos elevadores, reforma do hall principal, modernização do BMS (*Building Management System*), implantação de um restaurante de bom padrão no térreo, reformas dos equipamentos técnicos, foram também responsáveis pela ocupação de 100% de seu espaço. Sua relação vagas/m² é alta para os padrões da cidade.

Dentre as mais relevantes características do imóvel destacam-se:

- localização “prime” com vista direta para a Enseada de Botafogo;
- edifício com 18 unidades autônomas (6 lojas + 12 escritórios) com ocupação atual de 100% por empresas de 1ª linha;
- andar-tipo sem pilares internos possibilitando diversas alternativas de lay-out. Possibilidade de divisão do andar-tipo em 2 conjuntos;
- conta com todas as facilidades de um edifício Classe A, sendo referência na cidade do Rio de Janeiro;
- restaurante e Centro de Convenções nos andares inferiores;
- reformas realizadas desde sua aquisição (troca de elevadores, reforma do hall principal, etc) mantêm o prédio no melhor padrão de modernidade;
- boa relação vagas/m² (403 vagas);
- proximidade com Metrô (estação Botafogo); e
- heliponto operacional homologado.

Edifício Rua do Passeio

Trata-se de 2 torres de escritórios geminadas (14.115 m² úteis) com uma loja de departamento na base (7.908 m² úteis) distribuída em vários pavimentos, com frente para a Rua do Passeio, na cidade do Rio de Janeiro.

Após a aquisição do edifício, as torres sofreram reforma do tipo *Built to Suit* adaptando-as às necessidades do único ocupante, a TNL Contax S.A..

Acrescentaram-se ao prédio novas instalações hidráulicas, elétricas, elevadores, combate a incêndio, fibra ótica, elevando seu padrão aos exigidos por edifícios de seu padrão ou até superiores.

Em frente ao edifício se encontra uma garagem municipal com grande capacidade, o que, aliado à proximidade de estação do Metrô (que se situa a poucos metros), garante ao edifício uma privilegiada acessibilidade, contribuindo para sua excelente promocionalidade.

Edifício Citibank

Edifício na região central da cidade do Rio de Janeiro, conta com agência bancária no térreo/sobreloja e com 27 andares de escritório.

Situa-se numa região da cidade na qual a entrega de novos produtos é bastante reduzida e que apresenta absorção crescente das metragens existentes, destacando-se como um edifício diferenciado dos imóveis similares na região, e encontrando-se atualmente com 100% de ocupação. O edifício está passando por um processo de *retrofit* no hall principal, troca de elevadores e sistema de ar condicionado, o que contribuirá para elevar ainda mais seu padrão final.

Edifício Ericsson

Trata-se do Centro Administrativo Ericsson, composto por um edifício de escritórios principal e 5 outras edificações de escritórios de menor porte, além de outras edificações de apoio. Há ainda completa infra-estrutura de lazer voltada aos funcionários, composta por piscinas, quadras de esporte, academia de ginástica, locadora e áreas sociais.

O imóvel em questão está localizado em uma das regiões mais conhecidas da Zona Norte da cidade de São Paulo, ao lado do Shopping Center Norte e a poucos metros da estação Tietê do Metrô/Terminal Rodoviário, além da proximidade com o complexo de exposições/convenções do Anhembi e do Sambódromo.

O fato de estar em frente da Marginal Tietê facilita o acesso ao local, além de permitir uma fácil visualização do imóvel, tornando-o bastante promocional.

O imóvel conta ainda com um terreno que está sendo utilizado como estacionamento com capacidade para cerca de 1.000 veículos, cujo andar tipo de seu edifício principal tem aproximadamente 3.000 m², sendo portanto um produto diferenciado na cidade de São Paulo.

Multi-Uso

Edifício Top Center

Em 30 de setembro de 2006, possuíamos em nosso portfólio 1 edifício multi-uso o Edifício Top Center, que corresponde a 8,26% de nossa área construída e corresponde a 13,70% de nossa receita de locação para o ano de 2005.

Os principais locatários de nosso empreendimento multi-uso e, 30 de setembro de 2006 eram os seguintes: Consulado do Japão, Estapar, Goodyear, Hitachi, JVC, Marubeni Brasil, Melitta, Toyota, Wella, Fotóptica, O Boticário e Academia Runner, dentre outros.

A seguir uma breve descrição de nosso empreendimento Top Center:

Privilegiadamente localizado à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo, com frente também para a Alameda Joaquim Eugênio de Lima e Rua São Carlos do Pinhal, próximo às estações de Metrô Brigadeiro e Trianon-Masp, região cujas redondezas apresentam grande fluxo de pedestres. A região tem uma ocupação predominantemente comercial e é reconhecida como um dos principais pólos de escritórios do país e da América Latina.

É composto por uma torre de escritórios com 17 pavimentos sem pilares internos (o que garante flexibilidade de lay-out), e com 3 pavimentos no embasamento onde se encontra um shopping center, contando com todas as facilidades necessárias a edifícios de seu padrão, inclusive tendo autonomia para geração de energia para toda a carga instalada. Trata-se de imóvel competitivo e diferenciado no mercado local em virtude de uma série de atualizações técnicas implementadas recentemente.

Centros de Distribuição

Em 30 de setembro de 2006, possuíamos em nosso portfólio 4 centros de distribuição, que correspondem a 25,5% de nossa área construída e correspondem a 15,9% de nossa receita de locação para o ano de 2005.

Os principais locatários de nossos Centros de Distribuição em 30 de setembro de 2006 eram: Lojas Americanas, DHL e Germans Distribuidora de Comestíveis Ltda.

Nosso portfólio apresenta centros de distribuição estrategicamente espalhados pelo país, em seus principais pólos econômicos, todos solidamente edificadas, sem vícios estruturais e contando com todos os serviços necessários para as operações de logística.

Nossas duas maiores unidades (Nova Iguaçu - RJ e Recife - PE) são de construção recente e foram concebidas dentro dos melhores padrões técnicos de construção, atendendo às exigências da logística moderna. Destaca-se também o Centro de Distribuição de Barueri, situado em região de acentuada valorização imobiliária.

Lojas de Rua e Shopping Centers

Tanto os nossos shoppings centers como as nossas lojas de rua encontram-se geralmente em posições centrais nas respectivas cidades, em locais de grande promocionalidade, contando com áreas locáveis de médio/grande porte, que podem ser adaptadas para a maioria das operações de varejo.

Todos os nossos imóveis, exceto a unidade de Taguatinga - DF, contam com sistema de ar condicionado central - geralmente um diferencial em relação aos imóveis concorrentes.

A maioria dos contratos de locação conta com cláusula de aluguel variável baseado em percentual de faturamento do locatário, sendo garantido aluguel mínimo por período, o que nos propicia uma alternativa rentável diferenciada de locações comuns.

Lojas de Rua – Em 30 de setembro de 2006 possuíamos em nosso portfólio 19 lojas de rua, que correspondem a 29,5% de nossa área construída e correspondem a 15,2% de nossa receita de locação no ano de 2005.

Os principais locatários de nossas lojas de rua em 30 de setembro de 2006 eram: Lojas Americanas, Carrefour, Bompreço, Casa & Vídeo, Renner e Multipark.

Shopping Centers – Em 30 de setembro de 2006 possuíamos em nosso portfólio 2 shopping centers, que correspondem a 9,96% de nossa área construída e correspondem a 2,3% de nossa receita de locação no ano de 2005.

Os principais locatários de nossos shopping centers em 30 de setembro de 2006 eram os seguintes: Lojas Americanas, SuperMuffato Hipermercados, Banco do Brasil, Santander Banespa, Bob's, McDonald's, Ri Happy Brinquedos, dentre outros.

Formas de Atuação

A aquisição, a reforma e a modernização dos imóveis que compõem nossa carteira ocorrem por meio de diferentes modalidades, abaixo descritas:

Built to Suit – Esse sistema de negócio prevê a construção de um edifício sob medida para o usuário que ocupará o imóvel por um determinado período. Incorporadores constroem o prédio e os clientes garantem o aluguel por um período determinado.

Os contratos *Built to Suit* normalmente têm como clientes empresas em fase de implantação ou de expansão de suas plantas. Como vantagens desse sistema podemos listar: (a) elaboração de instalações personalizadas; (b) financiamento de longo prazo e baixo custo; (c) benefícios tributários; e (d) não imobilização do patrimônio.

Retrofit - Tem o objetivo de revitalizar antigos edifícios, aumentando sua vida útil, por meio da incorporação de modernas tecnologias e da utilização dos mais avançados materiais.

No Brasil, com a ampliação da preocupação com a defesa de áreas tombadas, aliada ao desenvolvimento das cidades, criou-se uma demanda para esse tipo de solução, que é uma opção a ser considerada em duas situações, (i) quando a recuperação reduz custo em comparação com uma construção nova, ou, (ii) no caso de uma edificação histórica, cria condições para novas funções e facilita seu uso.

Em qualquer das situações, o *Retrofit* tem o sentido de renovação, onde se pressupõe uma intervenção integral, obrigando-se ao encontro de soluções nas fachadas, instalações, elevadores, proteção contra incêndio e demais itens que caracterizam seu posicionamento no que existe de melhor no mercado.

O *Retrofit* difere substancialmente da simples restauração, que consiste na restituição do imóvel à sua condição original, ou da simples reforma, que visa à introdução de melhorias, sem compromisso com suas características anteriores.

A adição de valores tangíveis e intangíveis para o imóvel estimula cada vez mais a adoção dessa prática que requer uma especificidade na análise da viabilidade econômica, posto que a mera análise por parâmetros convencionais pode conduzir a equívoco na conclusão. Dentre os valores tangíveis obtidos nessa modalidade destacamos: valorização objetiva do imóvel, aproveitamento do potencial construtivo e melhoria da eficiência energética. E, no que se refere aos valores intangíveis, temos: preservação da memória, melhoria do padrão de segurança e melhoria do padrão de conforto.

Sale and Lease Back – Esse sistema de negócio compreende a desmobilização de ativos imobiliários de empresas que passam da condição de proprietária à condição de locatária do imóvel, em condições previamente estabelecidas com o comprador.

Maximização dos Retornos dos Imóveis

Redução de Custos Condominiais - A redução de custos de administração condominial é fundamental para manter competitivas as nossas margens e a rentabilidade dentro de nossos objetivos. Os custos condominiais podem ser reduzidos, renegociando-se todos os contratos de prestação de serviços no imóvel, tais como manutenção de elevadores, de ar condicionado, elétrica/hidráulica, segurança predial, limpeza, dentre outros. Aproveitamos também para redimensionar e definir pontualmente a necessidade da carga de capacidade elétrica a ser contratada e disponibilizada pelo fornecedor de energia e assim adequar os padrões de consumo do empreendimento.

Nosso objetivo com a redução do valor de condomínio por m² de área locável é importante na medida que conseguimos aumentar o valor da margem do aluguel sem aumentar o custo de ocupação total dos nossos locatários.

Os custos de ocupação devem ser entendidos, basicamente, como aqueles relativos ao aluguel, ao IPTU, à energia elétrica consumida e ao condomínio. Buscamos continuamente a maximização da eficiência da administração condominial.

Exploração de Rendas Acessórias - Adicionalmente, buscamos explorar espaços em áreas comuns do empreendimento, em fachadas, em lajes técnicas e em coberturas. Esses espaços são alugados para quiosques de diversas atividades, para *merchandising*, para instalação de geradores, de antenas e de equipamentos de telefonia, dentre outros.

Características de Nossos Contratos de Locação

Nossos contratos de locação seguem modelos por nós pré-estabelecidos, com eventuais alterações não relevantes. Nos edifícios de escritórios e centros de distribuição, cobramos um aluguel mensal estipulado como inicial, podendo ser reajustado no decorrer da locação, e o locatário deve apresentar garantia, que pode ser fiança bancária, seguro locação ou fiador. O prazo desses contratos é de até 10 anos, mas podem ser rescindidos mediante aviso prévio de 3 meses de antecedência.

Nos shopping centers e nas lojas de rua são estipulados um aluguel mínimo e um aluguel percentual, calculado sobre o faturamento do locatário, sendo pago, entre eles, o maior. A garantia normalmente apresentada pelos locatários de lojas em shopping centers é a fiança comum. Os prazos desses contratos de locação são de até 5 anos para shopping centers e de até 10 anos para lojas de rua.

Controladas

Desenvolvemos nossas atividades de investimento e de administração de imóveis comerciais no país diretamente ou por meio de nossas controladas, as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as nossas atividades e resultados.

Na data deste Prospecto, a São Carlos possui 5 controladas, com participação de aproximadamente 99,9% no capital social de cada uma delas. São essas controladas: 253 Participações, Dueto Participações, Monteville Participações, SC Corretora e Top Center Participações, sendo que a SC Corretora é a única que ainda não é operacional.

A São Carlos administra alguns dos imóveis mais importantes de sua carteira por meio de suas controladas, que são as proprietárias destes imóveis, conforme segue:

São Carlos	253 Participações	Dueto Participações	Monteville Participações	Top Center
Shopping Presidente Prudente	Edifício Ericsson	Shopping Osasco	Edifício CEB	Edifício Top Center
CD Barueri		Eldorado Business Tower*	Edifício Rua do Passeio	
CD Nova Iguaçu			Edifício Citibank	
CD Cordovil				
CD Recife				
Edifício Sacadura Cabral				
19 Lojas de Rua				
Edifício Pça. da Bandeira				

* em construção

Aspectos Imobiliários

Temos atualmente um portfólio com 37 imóveis, considerando os compromissos de compra e venda realizados durante o mês de outubro, referente à 5 empreendimentos.

Em 30 de setembro de 2006, éramos proprietários de 32 (trinta e dois) empreendimentos, todos urbanos, registrados em 189 (cento e oitenta e nove) matrículas, dentre as quais 90 (noventa) correspondem a vagas de garagem. Considerando os compromissos de compra (i) de parte do Centro Administrativo Rio Negro, com área total construída de 91.406,15 m² (e área total construída prevista de aproximadamente 107.678,73 m² quando concluído), (ii) do Dow Building, com área total construída de 22.604,00 m², (iii) de parte do Itaim Center, com área total construída de 12.704,38 m², (iv) do São Paulo Office Park II (SPOP II), com área total construída de 7.092,00 m² e (v) do São Paulo Office Park X (SPOP X), com área total construída de 4.828,76 m² – imóveis estes cuja efetiva aquisição ainda está sujeita a condições – passamos a ter um portfólio com 37 imóveis, conforme acima aludido.

Sobre o Centro Administrativo Rio Negro, em 22 de novembro de 2006 a Top Center Participações celebrou com a Redevco do Brasil Ltda., o Banco ABN Amro Real S.A., a 253 Participações e a São Carlos, uma "Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária e Outras Avenças", referente a uma parte deste empreendimento, composta pelas lojas existentes em sua Torre A, e pela totalidade de sua Torre B, exceção feita ao conjunto corporativo n.º 112, no valor de R\$65 milhões. Adicionalmente, a São Carlos assumiu a dívida relativa à hipoteca que pesa sobre parte do Centro Administrativo Rio Negro, no valor originário de R\$35 milhões. Vide Seção "Discussão e Análise de Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Aquisições de Imóveis".

Sobre o "Edifício Dow Building" recaem penhoras e arrolamentos que deverão, em sua integralidade, ser levantadas até 31 de dezembro de 2008, sendo que o pagamento do preço ocorrerá em 20 de dezembro de 2006. Se até 31 de dezembro de 2008 não forem levantados os gravames, a Companhia poderá optar por rescindir o contrato com a devolução dos valores pagos corrigidos pelo IGP-M e acrescidos de 10% ou prorrogar o prazo para levantamento do gravame por 12 meses.

Sobre 3 de nossos empreendimentos (Edifício Ericsson, Edifício Rua do Passeio e Edifício Centro Empresarial Botafogo) pendem hipotecas em razão de celebração de contratos financeiros. Outros 3 de nossos empreendimentos são objeto de alienação fiduciária em garantia em razão de sua aquisição, quais sejam: Edifício Citibank (sobre o qual também pende servidão temporária de iluminação e vista), Edifício Top Center e parte do Centro Administrativo Rio Negro, correspondente às lojas existentes em sua Torre A e à totalidade de sua Torre B, exceção feita ao conjunto corporativo nº 112. Para mais informações sobre as referidas alienações fiduciárias vide Seção *"Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Endividamento"*.

Adicionalmente, as lojas de rua "Ouvidor", "Tijuca", "Méier" e "Madureira", que respondem por 3,45% do valor de nossa carteira, encontram-se penhoradas, em razão de débitos fiscais municipais e federais, que envolvem um valor de aproximadamente R\$23 milhões (para maiores informações vide Seção *"Transações com Partes Relacionadas"*). Adicionalmente, as lojas de rua "Copacabana" e "Madureira" apresentam 1 e 3 prenotações no seu registro, respectivamente.

No que se refere ao imóvel situado na Rua Sacadura Cabral nº 102, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, este foi dado em garantia para admissão de Recurso Voluntário interposto pela São Carlos. Para maiores informações, veja o Item *"Processos Judiciais e Administrativos"*, da presente Seção.

Quanto ao pagamento de laudêmio e foro dos imóveis sobre os quais recai enfiteuse, há apontamentos de débito no valor de aproximadamente R\$0,3 milhão.

Por fim, informamos que alguns de nossos imóveis, embora de nossa propriedade, ainda estão em processo de registro em nosso nome, quais sejam, aqueles matriculados sob o(s) número(s) 12.397, 12.398, 12.399, 76.801, 76.802 e Transcrição 78.090, todos no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto – SP; e aquele matriculado sob o nº 50.910 no 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte – MG.

Ativo Permanente

A São Carlos é uma empresa dedicada à administração de imóveis próprios, sendo o seu ativo permanente composto primordialmente por tais imóveis e pela participação detida em suas controladas 253 Participações, Monteville Participações, Dueto Participações, Top Center Empreendimentos e SC Corretora de Imóveis.

Sazonalidade

A sazonalidade em nossos negócios se verifica primordialmente em razão dos contratos de locação relativos a lojas de rua e espaços em shopping centers. O componente variável de parte desses aluguéis recebidos pela Companhia é expressivo, tendo em vista que grande parte dos locatários de nossas lojas de rua e espaços em shopping centers aumentam seu faturamento por ocasião de datas festivas, tais como: Natal, Páscoa, Dia das Crianças, Dia das Mães, Dia dos Pais e outras datas especiais, aumentando conseqüentemente nosso faturamento com aluguéis.

Concorrência

O mercado imobiliário brasileiro é, de uma forma geral, bastante pulverizado. Nos segmentos de mercado em que atuamos a situação também não é diferente. Além de algumas poucas companhias profissionalizadas e especializadas nesse segmento, observamos a presença de inúmeras companhias familiares e também indivíduos atuando nesse segmento, de forma que a participação de cada investidor em relação ao estoque existente é ínfima.

Por outro lado, em se tratando de investimentos em edifícios de escritório de elevado valor, que tem sido o nicho de mercado principal da São Carlos nos últimos anos, o número de potenciais concorrentes é bem mais restrito.

Dentre eles, podemos citar: Savoy Imobiliária Construtora Ltda.; Hines do Brasil Empreendimentos Ltda.; Tishman Speyer; Método Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda; Grupo Tiner; Equity International Properties, Ltd; fundos de investimento imobiliário e fundos de pensão.

Seguros

Considerando a natureza das nossas atividades, mantemos coberturas de seguros para todos os ativos imobiliários dentro das práticas de mercado, visando proteger nossos empreendimentos. Há, no entanto, determinados tipos de perdas e eventos que podem não estar cobertos por nossas apólices, tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, dentre outros. Para maiores informações, veja a Seção "Fatores de Risco - Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e à Companhia".

Aspectos Ambientais

A atividade por nós exercida, notadamente de investimentos e administração de imóveis comerciais, por suas características, não gera impacto ambiental significativo. Não aderimos, portanto, a nenhum padrão internacional de referência específica.

Quando da aquisição de imóveis, certificamo-nos da regularidade destes perante os órgãos públicos competentes. A modernização e a atualização tecnológica dos imóveis cumprem com todas as leis e regulamentos municipais, estaduais e nacionais. Na administração dos nossos imóveis, adotamos medidas concretas de análise dos aspectos ambientais e conseqüentes impactos, tais como reciclagem de papel, coleta seletiva dos resíduos, baterias de telefones celulares e descarte de lâmpadas fluorescentes, dentre outros.

Como nossa única operação de incorporação se concentra na área urbana da Grande São Paulo, o impacto da legislação ambiental em nossas atividades de incorporação não é significativo. Até a data deste Prospecto, não possuímos quaisquer contingências ambientais.

Propriedade Intelectual

Somos titulares, no Brasil, de diversas marcas valiosas para a condução de nossas atividades, incluindo as seguintes devidamente registradas: "Americanas Shopping Center", "Shopping Center Americanas", "Presidente Prudente Shopping Center" e "São Carlos Shopping Center". Além disso, depositamos a marca "São Carlos", que ainda se encontra em processo de registro.

Somos, ainda, titulares dos nomes de domínio "www.scep.com.br" e "www.scsa.com.br". Já a Top Center Empreendimentos é titular do nome de domínio www.topcenter.com.br e da marca "Top Center".

Gente

Empregados

Atualmente, contamos com um total de 11 empregados, todos na São Carlos. A Monteville Participações, a Dueto Participações, a Top Center Empreendimentos, a 253 Participações e a SC Corretora não possuem empregados.

A tabela abaixo ilustra, com informações detalhadas, o nosso número de empregados atual e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e até 30 de setembro de 2006.

Setor	São Carlos			
	2003	2004	2005	30.09.2006
Jurídico	1	1	3	2
Administrativo e Financeiro.....	4	4	4	9
Total	5	5	7	11

Contamos com empresas prestadoras de serviços para as atividades de administração dos edifícios e dos condomínios, para comercialização de lojas em shoppings centers, para assessoria técnica de construção civil, para consultoria contábil e financeira e para manutenção e auditoria. As administradoras dos condomínios e edifícios, por sua vez, terceirizam as atividades de manutenção, limpeza, segurança, entre outros.

Tendo em vista que na esfera trabalhista a empresa tomadora de serviços é subsidiariamente responsável em relação às obrigações trabalhistas inadimplidas pela empresa prestadora de serviços, existe o risco de virmos a ser acionados a pagar eventual débito trabalhista inadimplido por qualquer uma das empresas prestadoras de serviços contratadas diretamente ou por meio das administradoras de nossos imóveis. Ante tal fato, temos como prática contratar prestadoras de serviços que possuem em seu quadro profissionais com carteira de trabalho registrada, bem como exigimos mensalmente os comprovantes de recolhimento previdenciário e fundiário referentes aos profissionais terceirizados que nos prestam serviços.

Todos os empreendimentos multi-usuários, incluindo-se aí shopping centers e edifícios de escritórios, possuem empregados registrados pelos respectivos condomínios ou nas empresas administradoras contratadas.

Remuneração e Benefícios

Contamos com um sistema de distribuição de participação nos lucros e resultados, que garante aos empregados elegíveis o recebimento de valores atrelados a metas individuais previamente estabelecidas, buscando reconhecer e recompensar a produtividade individual e motivar a busca por padrões de excelência no desempenho de suas funções.

Em decorrência do cumprimento das metas individuais previamente estabelecidas, os empregados podem receber um bônus anual de até 6 vezes o salário mensal. Adicionalmente, conforme o desempenho global da São Carlos, apurado pela metodologia EVA[®], os empregados podem receber um adicional de 30% sobre esse bônus, podendo atingir, portanto, o valor de participação máximo de 7,8 salários mensais.

Todos os nossos empregados recebem seguro-saúde, vale-refeição, vale alimentação e estacionamento subsidiado ou vale transporte. Para informações sobre nossos Diretores, vide Seção “Administração”.

Até 2005, a São Carlos considerou pagar uma remuneração variável adicional aos seus administradores, de modo a atrair e reter os seus serviços. Esta remuneração era calculada conforme o desempenho mensurado pela Metodologia EVA[®].

Desenvolvimento

Todos os nossos empregados possuem graduação ou estão freqüentando algum curso superior, sendo que oferecemos bolsa auxílio de 80% do valor da mensalidade aos empregados em fase de formação.

Com relação aos cursos de treinamento e atualização profissional inseridos no escopo de nossas atividades, arcamos com 100% das despesas a eles inerentes.

Atualmente, a Companhia não possui uma política formal estruturada de responsabilidade social.

Segurança e Medicina do Trabalho

Mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (“PPRA”), visando à preservação da saúde e a integridade de nossos empregados, por meio da antecipação, reconhecimento, avaliação e controle da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir no ambiente de trabalho, bem como o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (“PCMSO”), o qual visa à promoção e preservação da saúde de nossos empregados pela prevenção, rastreamento e diagnóstico precoce dos agravos à saúde relacionados ao trabalho.

Processos Judiciais e Administrativos

Encontram-se em discussão, em diferentes esferas judiciais e administrativas, diversos processos de natureza tributária, cível e trabalhista.

Em 30 de setembro de 2006, o valor total das contingências (cíveis, trabalhistas e tributárias) era de R\$24,4 milhões, havendo provisões no valor de aproximadamente R\$16,1 milhões, valores esses que incluem processos em que a Companhia figura como ré e também como autora.

As provisões para contingências observam os critérios que envolvem tanto a natureza quanto a probabilidade de perda em razão dos litígios (vide Seção *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais”*).

No segundo semestre de 1999, a São Carlos obteve em sentença de primeira instância a faculdade de compensar prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalização dos lucros tributáveis apurados no ano-base 1999, sem limitação dos 30% prescritos em lei.

Adicionalmente, no segundo semestre de 2001, a São Carlos obteve liminar para compensar prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalidade dos lucros tributáveis apurados a partir do ano-base 2000, igualmente sem limitação dos 30% prescritos em lei.

A São Carlos vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalentes aos 70% excedentes e compensados fiscalmente, que monta a aproximadamente R\$10,6 milhões em 30 de setembro de 2006, conforme especificado adiante.

Apresentamos, a seguir, uma breve descrição dos mais relevantes processos em que figuramos como parte:

Processos Tributários

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em 26 ações fiscais judiciais, perfazendo o valor total envolvido de aproximadamente R\$18,8 milhões.

Limitação de 30% para compensação de prejuízos fiscais. Impetramos dois Mandados de Segurança que têm por objeto a discussão sobre a compensação de prejuízos fiscais/bases negativas, apurados nos anos-calendário de 1995, 1996, 1997 e 1998 sem a limitação de 30%. Nossos advogados externos responsáveis pela condução da causa entendem que a probabilidade de perda nesses processos é provável. Em 30 de setembro de 2006, mantínhamos provisão no montante aproximado de R\$10,6 milhões, o equivalente aos 70% excedentes e compensados com base na sentença de 1ª instância e na liminar concedida.

Alterações na Sistemática de tributação do PIS e da COFINS pela Lei nº 9.718/98. Impetramos Mandado de Segurança para questionar a ampliação da base de cálculo das contribuições ao PIS e à COFINS instituída pela Lei nº 9.718/98. Em 30 de setembro de 2006, o valor envolvido era de aproximadamente R\$3,0 milhões e nossos advogados entendiam que a probabilidade de perda da causa era remota.

ITBI – A Fazenda do Município de São Paulo ajuizou 3 (três) Execuções Fiscais oriundas do Auto de Infração objetivando a cobrança de débitos de ITBI devidos em razão da decisão que indeferiu nosso “pedido de reconhecimento de imunidade tributária”, formulado na operação de transmissão de domínio, posse e direito de ação dos bens imóveis ao nosso patrimônio para integralização e aumento de nosso capital social. Formulamos o referido pedido para afastar a incidência do ITBI com base na Constituição Federal e na lei municipal que determinam que não há incidência de ITBI sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital se a pessoa jurídica não desenvolver atividade preponderantemente imobiliária. Apresentamos nossos Balanços Patrimoniais e Demonstrações Financeiras para demonstrar que nos dois anos que antecederam a aquisição dos imóveis não possuíamos atividade preponderantemente imobiliária. As decisões administrativas de 1ª e 2ª instâncias foram desfavoráveis e a execução fiscal foi ajuizada. Os advogados externos consultados entendem que a probabilidade de perda nesse processo é remota. Em 30 de setembro de 2006, o valor envolvido era de R\$2,4 milhões.

PIS e COFINS. Possuímos uma ação para discutir a aplicabilidade do sistema não-cumulativo das contribuições sobre as receitas decorrentes de contratos de fornecimento de bens e serviços com prazos superiores a 1 ano, conforme disposto na Instrução Normativa SRF nº 468/2004. A ação protege os contratos firmados até 31 de outubro de 2003, que tiveram, após 1 de novembro de 2003, (i) reajuste (periódico ou não), (ii) ajuste para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, e/ou (iii) prorrogação (a qualquer título). O objetivo é que os contratos sejam submetidos à sistemática cumulativa das contribuições, ao invés de tributar tais receitas pela sistemática não-cumulativa. Os advogados responsáveis pela condução da causa entendem que a probabilidade de perda é remota e o valor envolvido nesse processo até o momento é de aproximadamente R\$1,6 milhão.

Em 30 de setembro de 2006, mantínhamos provisão para os nossos processos judiciais de cunho fiscal no montante de aproximadamente R\$16,1 milhões.

Em 30 de setembro de 2006, éramos parte em 6 processos administrativos de natureza fiscal sendo que, todos são autos de infração lavrados pela Secretaria da Receita Federal. O valor total envolvido nestas ações é de R\$4,4 milhões.

IRPJ/CSLL/PIS/REPIQUE – Foi lavrado um Auto de Infração pela Secretaria da Receita Federal pela (i) dedução de despesas financeiras relativas aos juros pagos à São Carlos ligada em contratos de mútuo, (ii) dedução de despesa com correção monetária apropriada sobre os mencionados juros e (iii) compensação de prejuízos fiscais apurados supostamente de forma indevida em razão das obrigações oriundas dos contratos de mútuo. Valor aproximado de R\$4,2 milhões. Atualmente o processo aguarda julgamento do Recurso Voluntário interposto face à decisão que julgou procedente o lançamento consubstanciado no auto de infração. Em atendimento à exigência de garantia para apresentação do recurso, arrolamos o imóvel situado na Rua Sacadura Cabral nº 102, Cidade e Estado do Rio de Janeiro. Segundo nossos advogados externos responsáveis pela condução da causa, a probabilidade de perda é possível.

Além disso, em 30 de setembro de 2006, possuíamos o valor de aproximadamente R\$7,1 milhões em débitos de IPTU inscritos em dívida ativa relacionados aos imóveis da Companhia, sendo que a quase totalidade desse valor é referente a débitos de responsabilidade de locatários e/ou antigos proprietários, contra os quais a Companhia tem o benefício do direito de regresso.

Em 30 de setembro de 2006, não mantínhamos provisão para os nossos processos administrativos de cunho fiscal.

Na mesma data, possuíamos parcelamentos de débitos perante a Secretaria da Receita Federal (Parcelamento Especial – PAES e Parcelamento Excepcional – PAEX), totalizando um saldo no valor aproximado de R\$2,0 milhões.

Processos Cíveis

Somos réus em uma ação de prestação de contas movida por N.S. Comércio Indústria Empreendimentos Imobiliários Ltda. e North Empreendimentos Ltda., cujo objeto é a prestação das contas do North Shopping, no período de junho de 1996 a agosto de 1997, em trâmite perante a Comarca do Rio de Janeiro. Caso a São Carlos seja condenada a prestar contas, eventuais diferenças apuradas na prestação de contas poderão ser objeto de execução. Não há provisões relativas a essa ação, uma vez que as chances de êxito são possíveis.

VISÃO GERAL DO SETOR DE INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS

Geral

A indústria imobiliária brasileira tem um comportamento cíclico influenciado pelo cenário macroeconômico interno. A atual demanda reprimida, a maior disponibilidade de financiamento imobiliário, o crescimento da população e o aumento da renda contribuem para impulsionar a procura por imóveis.

Ação Governamental e Regulamentação do Setor Imobiliário

A ação governamental pode causar impactos em nossas atividades sobretudo em dois campos: (i) regulamentação da atividade imobiliária; e (ii) regulamentação da política de crédito.

A atividade imobiliária no Brasil está sujeita a um complexo conjunto de leis, normas e regulamentos federais, estaduais e municipais, principalmente as atividades de incorporação e construção de projetos residenciais e comerciais.

De forma geral, aplicam-se normas de uso e ocupação do solo, de zoneamento, de construção, de crédito ao consumidor, o código de defesa do consumidor, medidas governamentais relativas à correção das prestações de vendas a prazo de imóveis, entre outras regras. Além disso, essas atividades estão sujeitas à observância de normas ambientais, trabalhistas, previdenciárias e fiscais.

A partir de junho de 2003, o Governo Federal iniciou o processo de abrandamento da política monetária, com a redução das taxas de juros, o que gerou uma ampliação do crédito no País. Assim, com a melhora das variáveis determinantes para os negócios do setor imobiliário nacional, taxas de juros menores e renda maior da população, observou-se uma recuperação durante o ano de 2004.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à importância atribuída aos mesmos bens imóveis, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos* somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O procedimento de registro em cartório de Registro de Imóveis é regulado pela Lei de Registros Públicos.

O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. O referido código objetiva, assim, proporcionar maior segurança na transferência de propriedade de imóveis.

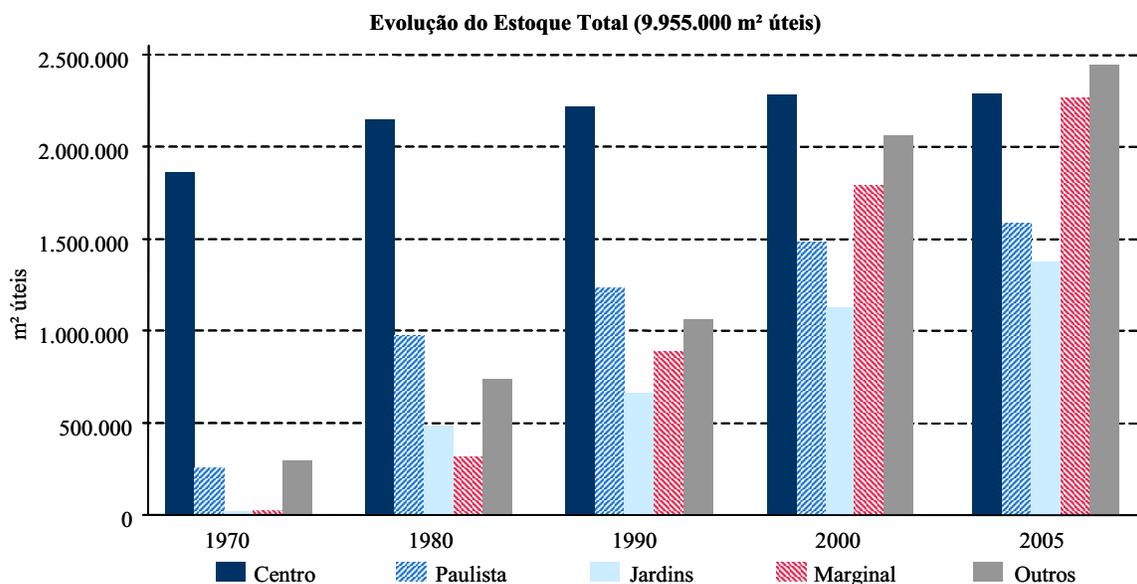
Mercado de Escritórios - São Paulo

Inicialmente o mercado de escritórios originou-se na Região Central da cidade, e rumou sentido sudoeste, onde foram criados os três principais pólos de escritórios da cidade denominados de: Paulista, Jardins e Marginal Pinheiros.

Além das regiões mencionadas, é cada vez maior a participação de pólos isolados na cidade que juntos possuem um estoque significativo. A junção desses pólos é denominada de Região Outros, e é composta por 11 sub-regiões, onde se destacam, pelo volume, as regiões Água Branca/Barra Funda e Angélica/Consolação, que juntas representam 30% da Região Outras.

O mercado de escritórios na cidade de São Paulo, atualmente é de 9.955.000m² úteis, dos quais 55% apresentam ar condicionado central, sendo que 69% deste se encontram dentro das 3 principais regiões: Paulista, Jardins e Marginal Pinheiros.

O estoque total em edifícios considerados Classe A, é de 1.470.000m² úteis, representando uma participação de 15% em relação ao estoque total da cidade.

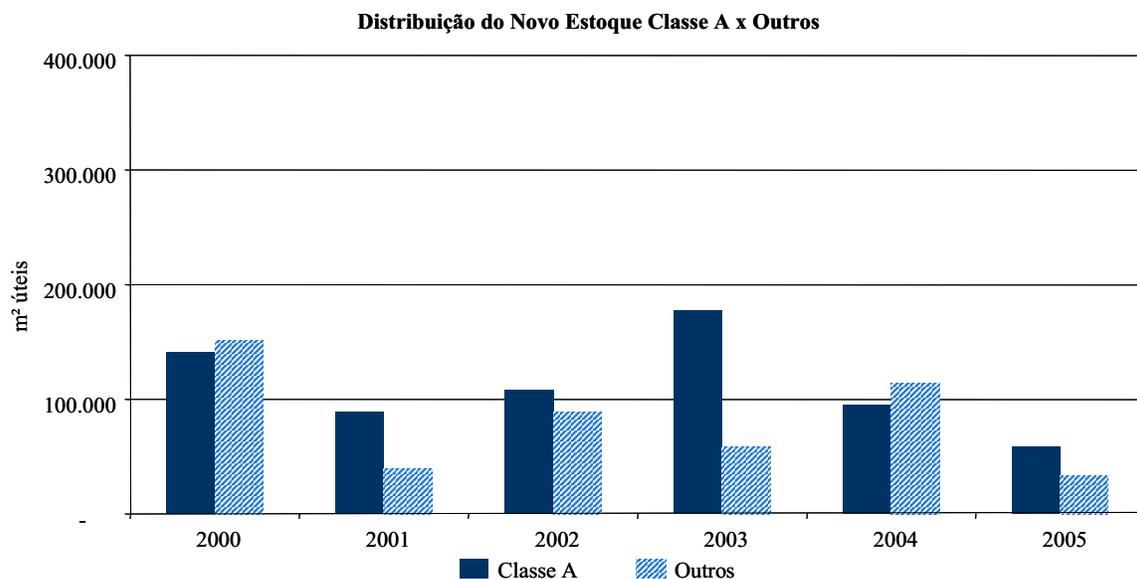


Fonte: CBRE

Novo Estoque

Nos últimos 6 anos a média anual ficou em 192.000m² úteis, elevando em 32% com relação a média anual da década de 90 que foi de 145.000m² úteis, sendo que poderia ser ainda maior se não fosse pelos acontecimentos do início desta década, como a crise da energia elétrica em 2001, as eleições presidenciais em 2002, além dos atentados de 11 de setembro de 2001 nos EUA.

A entrega do novo estoque no ano de 2005 foi de 92.400 m² úteis, representando uma queda de 56% em relação ao ano de 2004, porém o percentual de participação dos edifícios considerados Classe A passou de 46% em 2004 para 63% em 2005. Isso demonstra que os novos empreendimentos vêm sendo desenvolvidos com um melhor nível de especificações, proporcionando maior atratividade para os ocupantes.

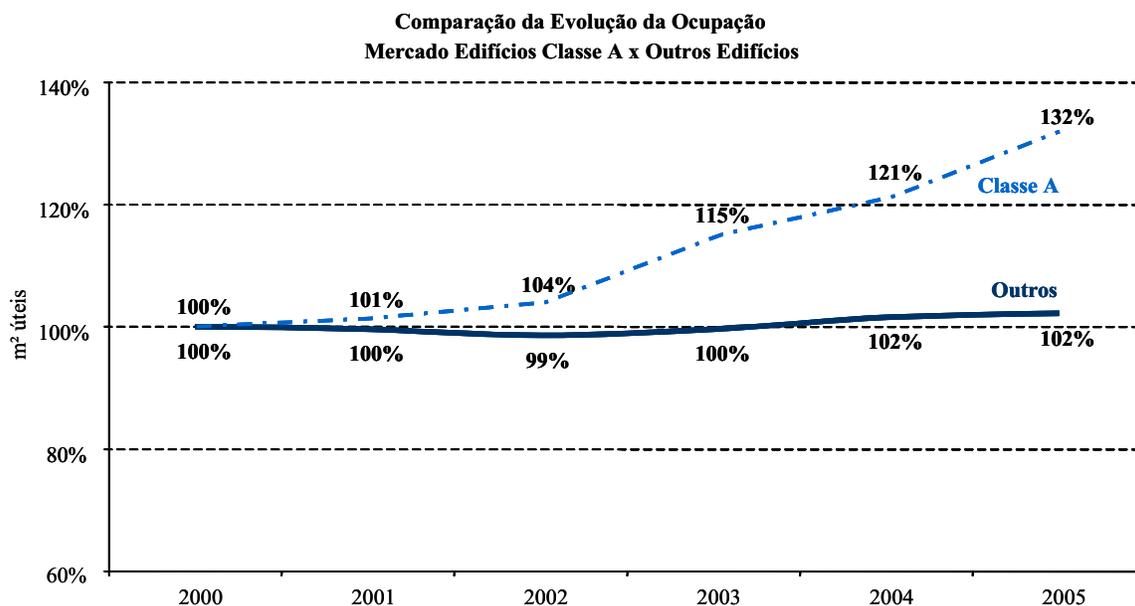


Fonte: CBRE

Absorção

A absorção total no ano de 2005 foi de 560.000m² úteis, representando uma queda no volume de 5,3% em relação ao ano de 2004. O principal motivo foi a crise política brasileira que atingiu o país no primeiro semestre, que levou as empresas a prorrogarem qualquer planejamento de realocação ou ampliação de seus escritórios. Mesmo assim, a cidade registrou pelo terceiro ano consecutivo um ótimo volume, próximo dos 600.000m² úteis.

O volume absorvido nos edifícios Classe A vem sendo a cada ano mais representativo. E o mais importante: determinando um crescimento real da ocupação. Comparando o crescimento de ocupação entre os mercados de Classe A e Outros nos últimos 6 anos, notamos que o mercado Classe A cresceu 32% enquanto o restante cresceu apenas 2%.



Fonte: CBRE

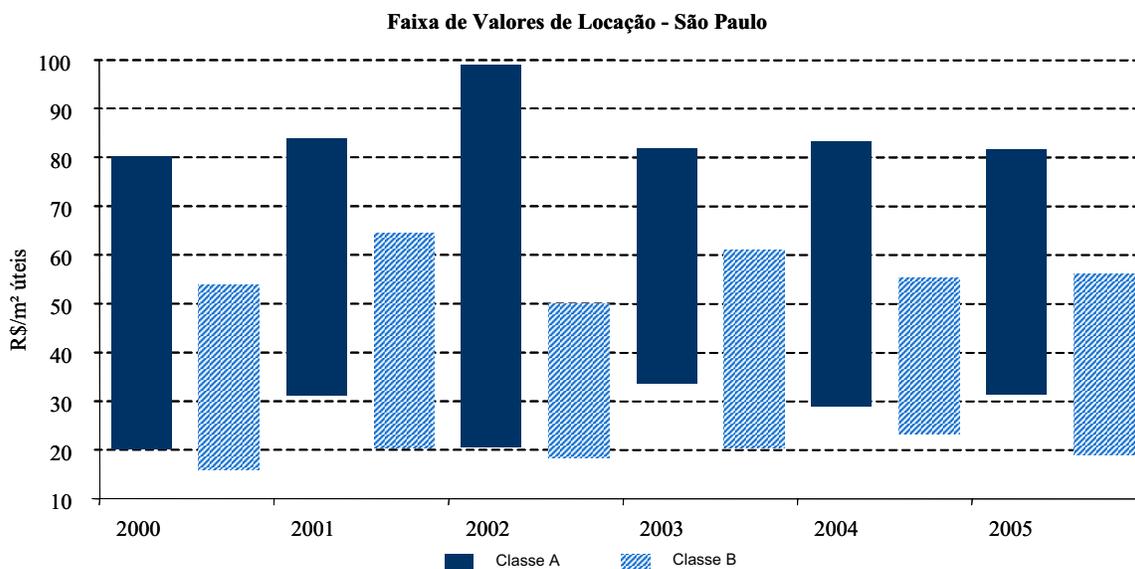
Oferta Disponível

A oferta total disponível fechou o ano de 2005 com 822.000m² úteis, apresentando uma queda de 3% em relação ao ano de 2004. Os dois principais fatores foram a manutenção do volume da absorção e a queda acentuada do novo estoque. Nesse mesmo período o mercado classificado de Classe A, teve uma queda mais expressiva chegando a 11%.

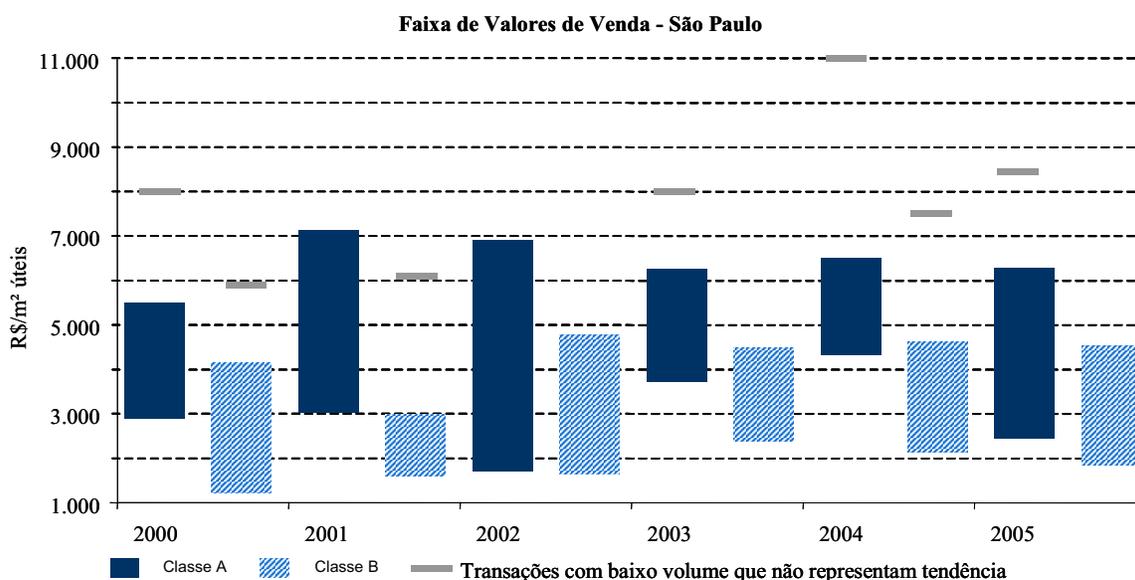
Enfim, essa diferença acentuada nos percentuais mostra que o mercado está muito mais seletivo quanto aos tipos de imóveis, em função do poder de negociação que as empresas detêm devido, exclusivamente, ao ainda elevado volume de oferta disponível.

Valores Praticados

Apesar do volume absorvido em 2005 ter sido satisfatório, a manutenção do nível da oferta disponível ainda em níveis elevados tem sido decisiva para que os valores permanecessem em patamares inferiores aos dos últimos anos. Entretanto, já é possível verificar a recuperação em determinados segmentos com a estabilização dos valores transacionados, como os de edifícios Classe A, reflexo da diminuição da oferta disponível nesses mesmos segmentos.



Fonte: CBRE



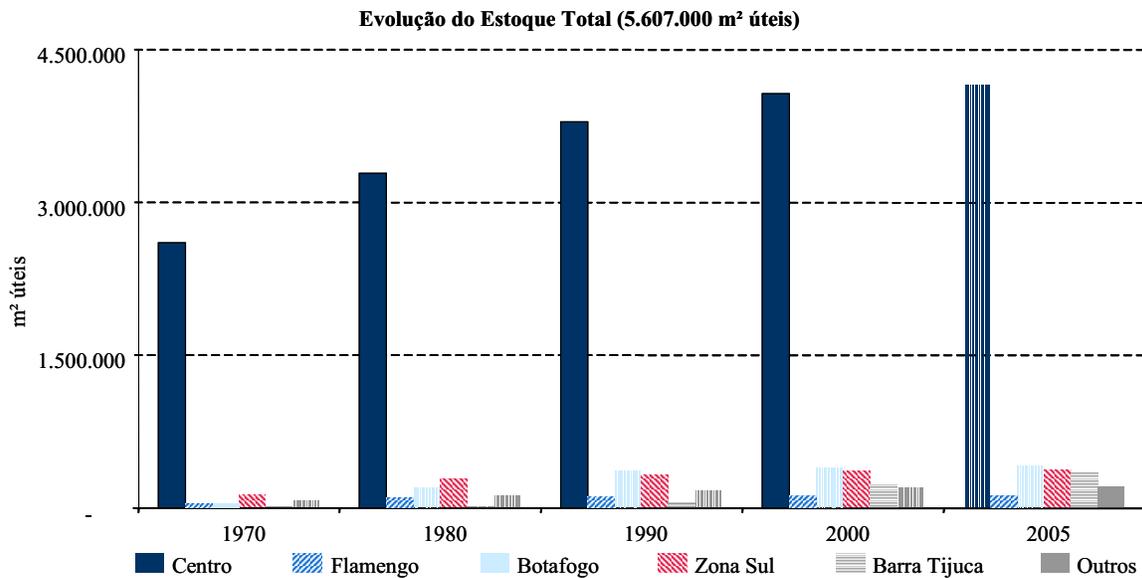
Fonte: CBRE

Mercado de Escritórios – Rio de Janeiro

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro foi, até o final da década de 60, o primeiro mercado nacional em volume de m². Após esse período, passou para a segunda colocação, onde se encontra até hoje, totalizando um volume de 5.607.000 m² úteis e tendo como principal característica a idade muito antiga do seu estoque, do qual 52% apresentam no mínimo 35 anos de idade.

Ainda hoje a cidade sofre com suas limitações para renovação do estoque, seja pela quase inexistência de terrenos no Centro da cidade, seja pelas limitações impostas pela legislação nas regiões do Flamengo e Botafogo ou até mesmo pela incapacidade dos incorporadores na formatação de um *funding* e/ou desenvolvimento de "retrofits".

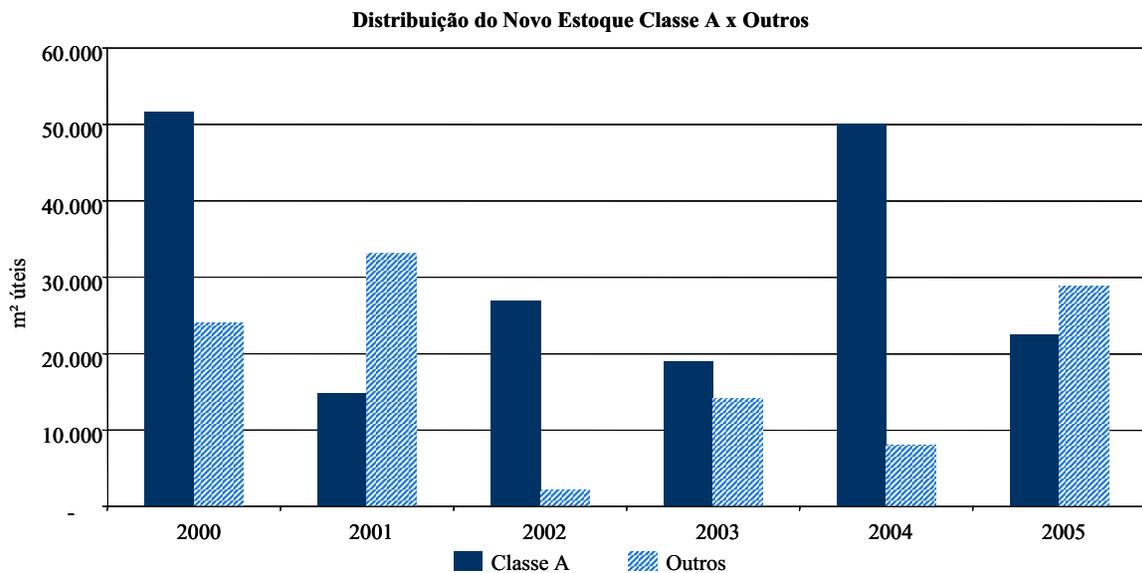
Como demonstrado no gráfico a seguir, 74% do estoque está concentrado na Região Centro, em decorrência, principalmente, da constituição geográfica da cidade. Se por um lado a existência de diversas barreiras físicas embeleza no aspecto visual, por outro impede um crescimento comercial em diversas direções.



Fonte: CBRE

Novo Estoque

Apesar de todas as dificuldades para o desenvolvimento de novos empreendimentos, seja por barreiras físicas ou por impedimentos de cunho legislativo, a cidade continua em ritmo de crescimento. Nos últimos 6 anos a média anual foi de 49.200m² úteis, elevando em 34% em relação à média anual da década de 90, que foi de 36.700m² úteis.



Fonte: CBRE

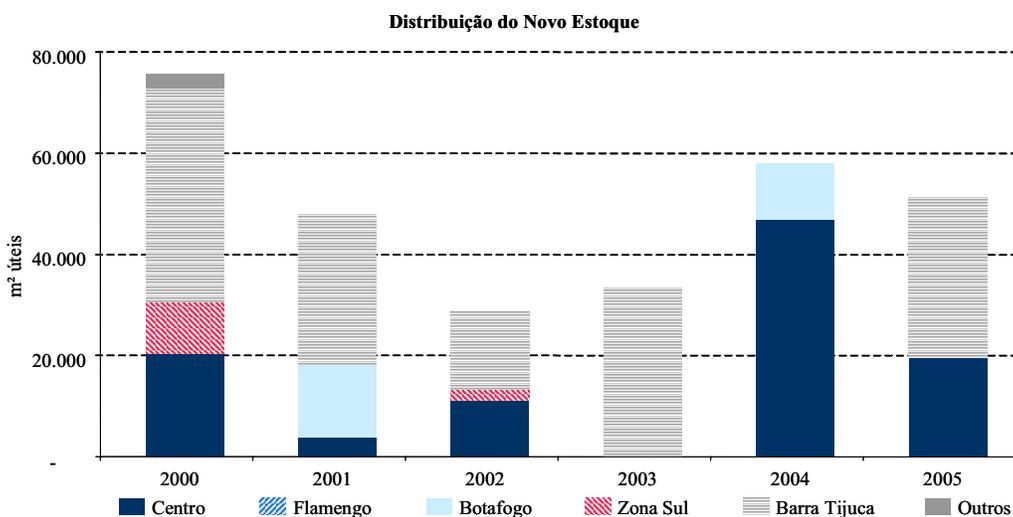
Na procura de regiões que possibilitam novos desenvolvimentos, podemos notar que nos últimos seis anos a região de destaque foi a da Barra da Tijuca, concentrando 52% do volume de novos empreendimentos.

Absorção

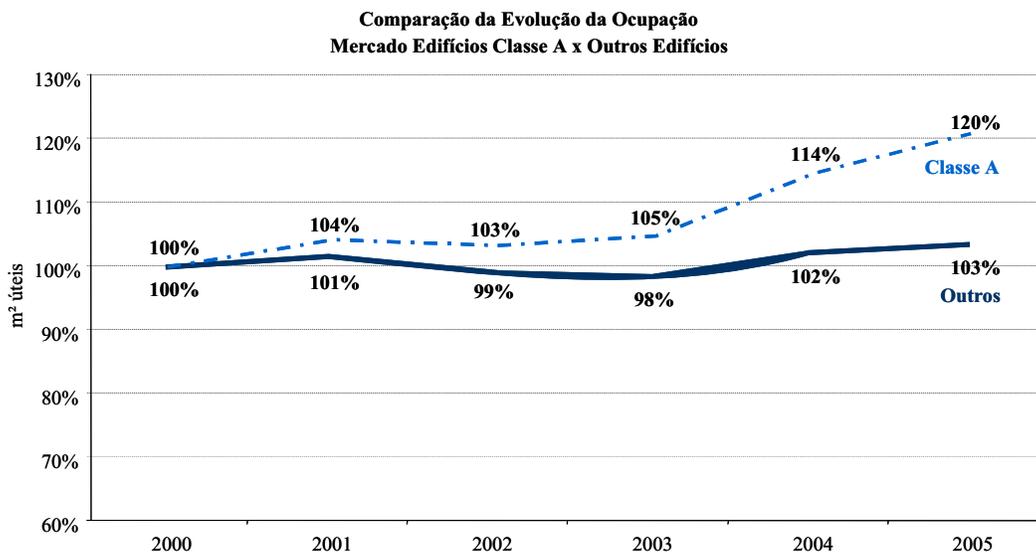
A absorção total no ano de 2005 foi de 218.000m² úteis, representando uma queda no volume de 14% em relação ao ano de 2004, período esse que registrou o maior volume nos últimos 6 anos, atingindo 247.000m² úteis. O ano de 2005 ainda ficou pouco acima da média dos últimos 6 anos, que contabilizou um volume de 209.000m² úteis.

Devido a vários acontecimentos nacionais e internacionais ocorridos no início desta década, os anos de 2001 a 2003 tiveram um volume total de absorção abaixo dos 200.000m² úteis.

Classificando em dois mercados (Classe A – Outros) o volume absorvido nos últimos 6 anos, podemos notar uma forte aceitação por parte dos ocupantes para o mercado de edifícios considerados Classe A.



Fonte: CBRE



Fonte: CBRE

Oferta Disponível

A oferta total disponível fechou o ano de 2005 com 218.000m² úteis, apresentando uma queda de 2% em relação ao ano de 2004. Com isso, registrou pelo segundo ano consecutivo a tendência de queda no volume da oferta geral.

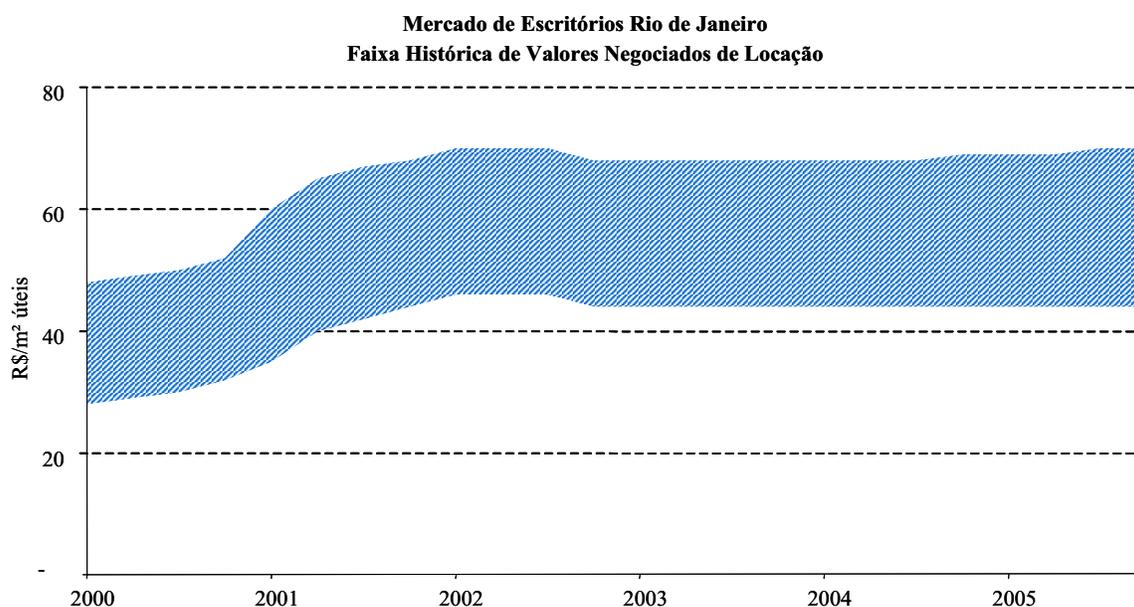
Historicamente, as dificuldades do mercado de escritórios do Rio de Janeiro têm se concentrado muito mais na falta e na irregularidade da demanda do que em excesso de oferta disponível.

Nos últimos anos, houve uma significativa retomada na demanda por espaços de escritórios no Rio de Janeiro, resultando no enxugamento das ofertas de melhor qualidade no mercado, ocasionado, em grande parte, pelo aquecimento da atividade comercial/industrial.

Esse aquecimento deve-se ao fato de que alguns setores essenciais, recentemente privatizados, definiram sua permanência definitiva na cidade, tais como o de petróleo, de telecomunicações e de energia, contribuindo para a continuidade do aquecimento da demanda.

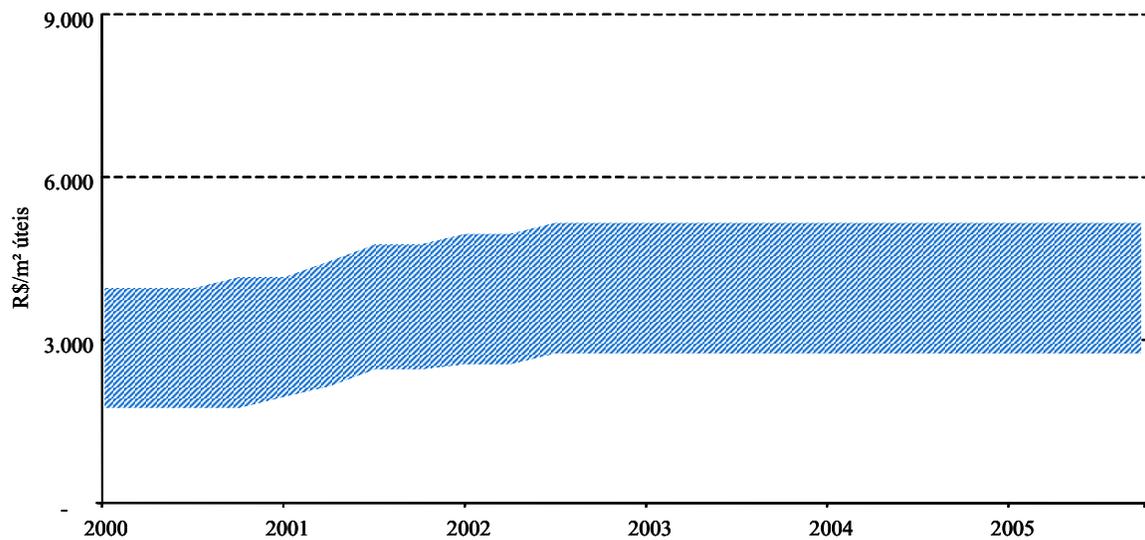
Valores Praticados

Mesmo com a redução da atividade econômica em 2001/2003, os valores de venda e de locação, diferentemente de mercados como São Paulo, não sofreram reduções significativas. Tal fato deve-se à reduzida oferta de imóveis de boa qualidade, não criando condições favoráveis de negociação com os ocupantes.



Fonte: CBRE

Mercado de Escritórios Rio de Janeiro
Faixa Histórica de Valores Negociados de Venda



Fonte: CBRE

Análise do Mercado de Centros de Distribuição (Industrial/Logístico)

O mercado industrial de São Paulo desenvolveu-se ao longo dos últimos cinquenta anos. Entretanto, tivemos alguns períodos de maior desenvolvimento, como as décadas de 60 e 70, com a entrada das empresas multinacionais do ramo automobilístico. Na década de 80 até o ano de 1994 ocorreu um período de estagnação do mercado, com baixos índices de desenvolvimento e altos índices de inflação.

Com a estabilização da economia (Plano Real) e a privatização do setor de energia e telecomunicações, em 1998, houve um grande fluxo de investimentos estrangeiros para o país e, finalmente, um período de competitividade internacional no mercado logístico com a reestruturação dos processos.

Os anos de 2001 e 2002 foram de retração e baixos investimentos no mercado industrial, porém, no ano de 2005 tivemos uma retomada bastante significativa na economia, tornando o mercado mais aquecido. O cenário atual do mercado logístico está cada dia mais competitivo e globalizado, com clientes mais exigentes e com o ciclo de vida dos produtos cada vez mais curtos, no entanto bastante promissor.

Análise do Mercado de Lojas de Rua – Comércio Varejista

O mercado imobiliário de lojas de rua pode ser considerado o segundo maior do país, ficando atrás apenas do segmento residencial, sendo que a principal característica desse setor é a ausência de uma tipologia adequada para a definição de um conceito lógico que englobe as diversas atividades que o compõem, não comparáveis entre si.

Dessa forma, podemos dizer que não existe uma classificação única para o setor, pois o mercado para lojas de grande porte, acima de 1.000 m² de área de venda, por exemplo, é completamente diferente do mercado para lojas de 80 m² de área de venda, mesmo que essas lojas estejam posicionadas lado a lado na mesma via pública.

Essa diversificação deve-se à conjunção de diversos fatores, tais como: localização, porte, público alvo, público freqüentador, vizinhança, área de influência, tradição, transporte público, população fixa, população itinerante, tipologia de produto, entre muitos outros fatores.

Em termos gerais, o comércio de rua se caracteriza pela concentração em determinados setores de uma cidade, normalmente na região central para as cidades de pequeno e médio porte, sendo que as grandes cidades têm, além da região central, diversas outras concentrações tradicionais.

A cidade de São Paulo, por exemplo, possui um forte comércio varejista na região central, com as tradicionais ruas 25 de Março e Direita, mas possui também diversas outras regiões de comércio intenso, como o Largo 13, em Santo Amaro - região Sul – a região da Rua 12 de Outubro na Lapa, ruas Teodoro Sampaio e Butantã, ambas no Bairro de Pinheiros, Praça Silvío Romero, no Bairro Tatuapé, além de setores conhecidos pela concentração de lojas de um mesmo segmento de mercado, como a Rua Santa Ifigênia, no Bairro da Luz, com a presença de centenas de lojas de artigos elétricos e eletrônicos.

Seguindo essa linha temos ainda os bairros do Bom Retiro e do Brás que concentram centenas de lojas de confecções, Largo do Cambuci, tradicional reduto de lojas de ferragens, além dos bairros do Ipiranga, Moóca, Vila Prudente, Itaquera, Santana, Pirituba, os quais possuem intenso comércio de rua concentrado nas principais vias locais.

Na cidade do Rio de Janeiro, além da região central, o comércio de rua tem forte presença também nos bairros de Madureira, Laranjeiras, Tijuca, Méier, Copacabana, entre outros. O mesmo acontece em outras grandes capitais, como Belo Horizonte, Curitiba, Recife, Salvador, Porto Alegre e etc.

Face a essa diversidade de componentes que caracterizam o mercado de lojas de rua, torna-se muito difícil estabelecer parâmetros globais para a análise do mercado imobiliário desse segmento, sendo a análise feita de forma pontual, dentro um perímetro definido, no qual é possível identificar a volumetria, índices de oferta, demanda e preços praticados, mas que não podem ser extrapolados para outras regiões, pois o comportamento mercadológico pode ser completamente distinto.

Apesar do advento do shopping center e de toda a comodidade oferecida, o comércio de rua ainda é responsável por cerca 80% das vendas no varejo, o que, sem dúvida, é uma fatia muito expressiva na participação total do setor.

Análise do Mercado de Shopping Centers

A presente seção contempla shopping centers com no mínimo 5.000 m² ABL, já que os exemplos de área menor, invariavelmente, possuem um mercado distinto, muito parecido com aquele de lojas de rua, que muitas vezes não possuem áreas de alimentação ou de lazer, ou ainda uma oferta de serviços e estacionamento que possa diferenciá-los das antigas galerias de centros urbanos.

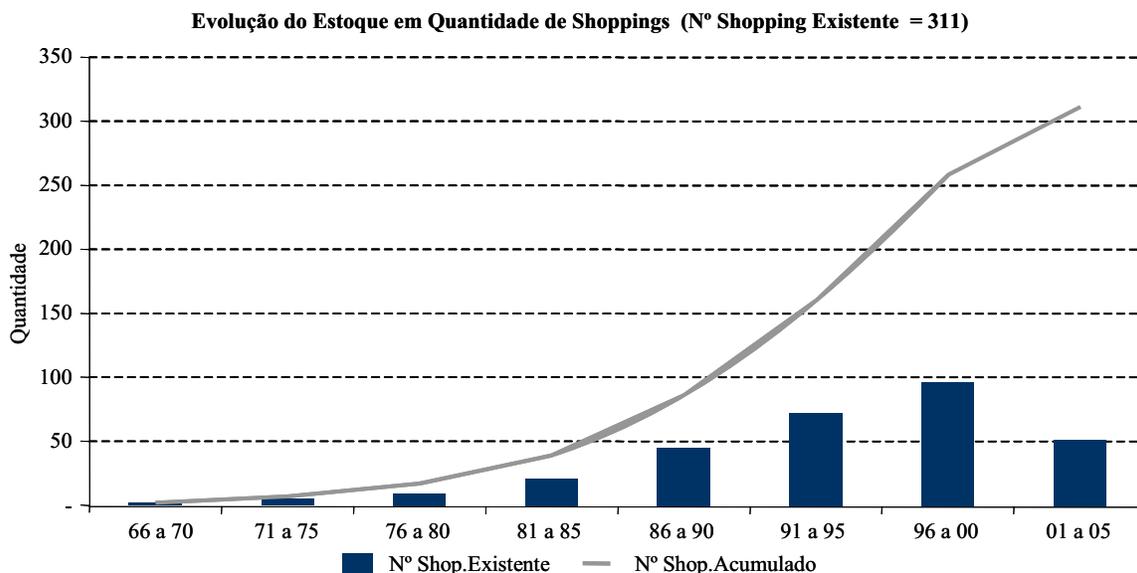
O mercado de shopping centers tem se desenvolvido muito no Brasil nos últimos 20 anos, e, em termos gerais, a curva de maturação do setor está em franco desenvolvimento. Com os grandes centros parcialmente atendidos, o volume de novos shoppings centers diminuiu nos últimos 5 anos, mas é cada vez mais perceptível a demanda por esse tipo de empreendimento. Dentre os fatores que mais atraem o grande público estão a concentração de lojas e serviços diversificados em um só local, a disponibilidade de estacionamentos, climatização dos ambientes e a sensação de segurança proporcionada.

Do ponto de vista de investimento, podemos citar as seguintes vantagens: existência de ocupantes de boa qualidade, contratos de longo prazo, receita potencial em constante crescimento, e baixos custos de administração.

É o tipo de investimento interessante para investidores institucionais, uma vez que a administração é normalmente feita por empresas especializadas, contratadas pelos proprietários, sendo a renda líquida distribuída mensalmente, e quase todas as despesas são pagas pelo próprio empreendimento, não demandando grande *know-how* desses investidores.

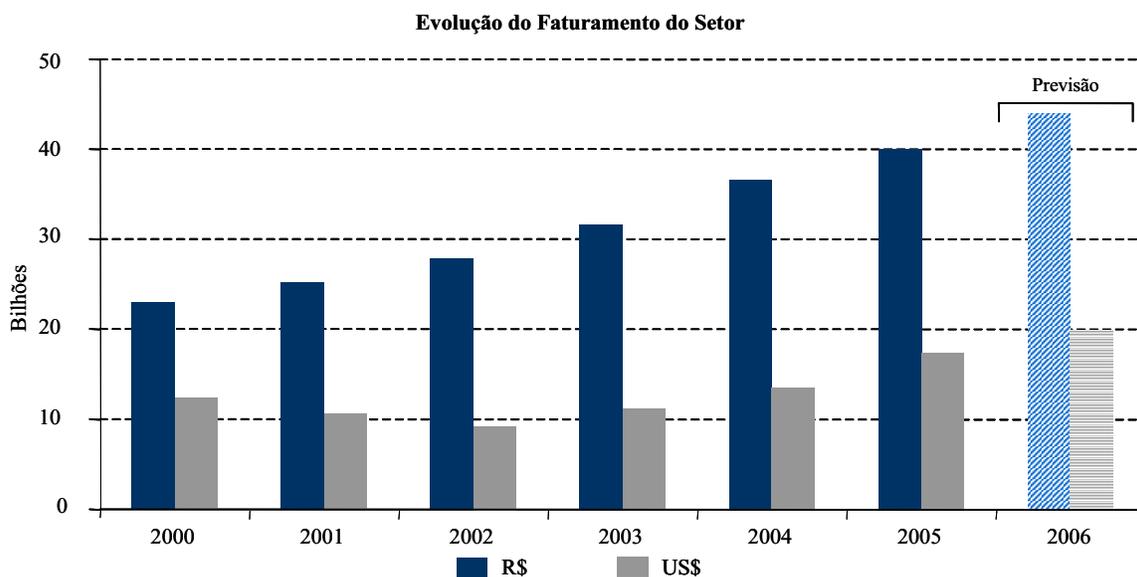
O primeiro shopping center brasileiro foi inaugurado em 1966 (o Shopping Center Iguatemi em São Paulo) e, quatro anos mais tarde, entrou em operação o segundo empreendimento deste tipo – Conjunto Nacional Brasília – na Capital Federal.

Contudo, foi a partir dos anos 80 que o número de shopping centers no Brasil cresceu de forma acentuada, tendo praticamente dobrado a cada cinco anos até o final da década de 90, quando começou a diminuir o ritmo de crescimento, como mostra o gráfico a seguir.



Fonte: CBRE

O gráfico a seguir foi elaborado com base nas informações fornecidas pela ABRASCE a qual conta com 263 shopping centers associados e mostra a evolução do faturamento do mercado global (shopping associados), através do qual podemos verificar o crescimento das vendas, em reais e em dólares, sendo a previsão para o ano de 2006 de um crescimento na ordem de 10%.



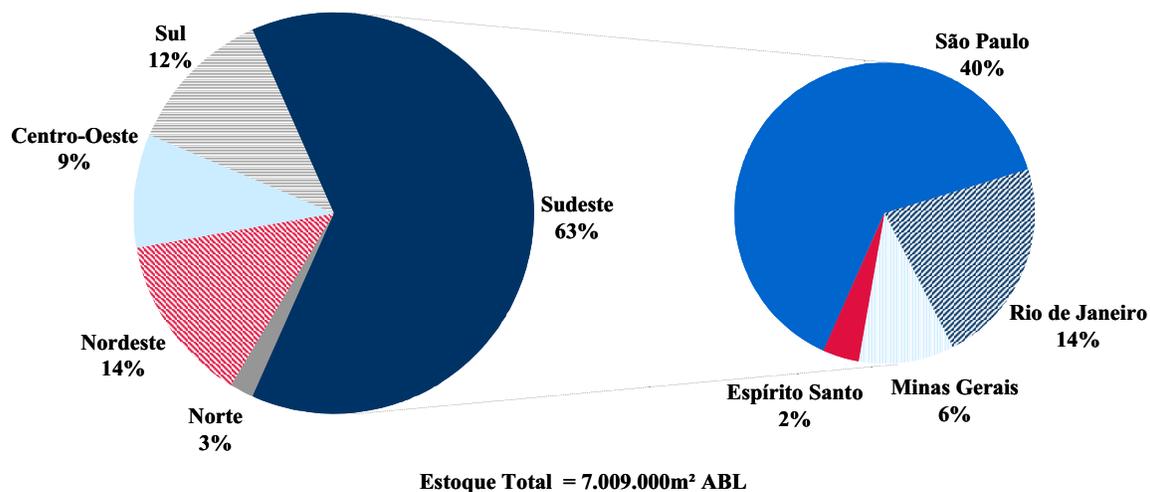
Fonte: CBRE

Hoje no Brasil existem aproximadamente 7,0 milhões de m² de ABL distribuídas em 311 shopping centers. Em termos regionais, cerca de 63% do estoque total de shopping centers encontra-se na região sudeste (vide gráfico abaixo), em consequência desta região do país ser responsável por cerca de 65% do PIB nacional, concentrando os maiores índices de densidade populacional e de renda per capita.

Em uma análise mais detalhada nota-se que aproximadamente 40% do estoque encontra-se no Estado de São Paulo e 14% no Estado do Rio de Janeiro, historicamente os estados com melhores bases econômicas e maior concentração populacional.

**Distribuição em m² ABL por Região Geográfica
Shopping Centers Inaugurados - Destaque Região Sudeste**

Atualizado : dezembro / 2005



Fonte: CBRE

Lei do Inquilinato

A Lei do Inquilinato dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes.

Destacamos a seguir as principais características da Lei do Inquilinato:

No caso de alienação da propriedade durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. Todavia, o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá cancelar a venda do imóvel, feita sem observância ao direito de preferência, se o contrato estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Da mesma forma, o locatário poderá reclamar do alienante indenização por perdas e danos.

Se o imóvel for alienado durante a locação, o alienante poderá denunciar o contrato, com o prazo de até 90 (noventa) dias para a desocupação do imóvel, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

De acordo com a Lei do Inquilinato, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador, mesmo para empresas do mesmo grupo econômico.

Findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 (trinta) dias sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo mediante prévia comunicação por escrito, concedido o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

Por fim, o locatário poderá sofrer ação de despejo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual; ou da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, incluídos todos os débitos. Vale ressaltar que não se admitirá a emenda da mora, ou seja, o pagamento do débito atualizado, se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

ADMINISTRAÇÃO

Nos termos do Estatuto Social, a São Carlos é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria. De acordo com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a São Carlos está sujeita a determinadas regras relativas à administração que decorrem do Regulamento do Novo Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado, conforme descrito a seguir.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da São Carlos, responsável pelo estabelecimento de suas políticas gerais de negócio, incluindo a estratégia de longo prazo. É responsável, também, dentre outras atribuições, pela supervisão da gestão dos diretores da São Carlos. As decisões do Conselho de Administração são tomadas por maioria dos votos dos membros presentes à reunião. As reuniões do Conselho de Administração são realizadas sempre que necessário, por convocação do presidente do Conselho de Administração, ou pela maioria de seus membros, podendo a convocação ser dispensada se presente à reunião a totalidade dos Conselheiros.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho de Administração deve ter no mínimo 3 membros, brasileiros ou estrangeiros, devendo cada um deles ser necessariamente detentor de, pelo menos, 1 ação de emissão da companhia, muito embora não exista um limite de participação acionária para tanto. O Regulamento do Novo Mercado, entretanto, prevê que o Conselho de Administração deve ter, no mínimo, 5 membros, eleitos pela Assembléia Geral, dos quais no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes, sendo assim considerados aqueles que (i) não tenham qualquer vínculo com a companhia, exceto participação de capital; (ii) não sejam acionista(s) controlador(es), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não sejam ou não tenham sido, nos últimos 3 anos, vinculados a sociedade ou a entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não tenham sido, nos últimos 3 anos, empregados ou diretores da companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela companhia; (iv) não sejam fornecedores ou compradores, diretos ou indiretos, de serviços e/ou produtos da companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não sejam funcionários ou administradores de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à companhia; (vi) não sejam cônjuges ou parentes até segundo grau de algum administrador da companhia; (vii) não recebam outra remuneração da companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações também se enquadram na categoria de independente.

Ainda de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, os conselheiros devem ter mandato unificado de, no máximo, 2 anos, sendo permitida a reeleição. Todos os membros do Conselho de Administração e da diretoria devem subscrever um termo de anuência ao Regulamento do Novo Mercado, condicionada a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do termo de anuência, os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Adesão ao Novo Mercado, com o regulamento da câmara de arbitragem do mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

Nosso Estatuto Social adaptado ao Regulamento do Novo Mercado estabelece um número mínimo de 5 conselheiros e máximo de 9 conselheiros.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, o membro do Conselho de Administração está proibido de votar em qualquer assembléia ou de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais este tenha um conflito de interesses com a companhia.

Atualmente, o Conselho de Administração é composto por 5 membros, eleitos na Assembléia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2005 e na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de junho de 2005.

Conselheiros da São Carlos em 30 de setembro de 2006

Nome	Cargo	Data de Posse^(*)	Idade
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	Presidente do Conselho	27/06/2005	58 anos
Jorge Felipe Lemann	Conselheiro	27/04/2006	34 anos
Marcel Herrmann Telles	Conselheiro	27/06/2005	56 anos
Roberto Moses Thompson Motta	Conselheiro Suplente	27/06/2005	48 anos
Alexandre Behring Costa	Conselheiro Suplente	27/06/2005	39 anos

^(*)O prazo do mandato de cada um dos membros do conselho de administração da Companhia deve se encerrar na data de publicação do Anúncio de Início.

Conforme deliberado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2006, nosso Conselho de Administração passará, a partir da publicação do Anúncio de Início, a ser composto por 7 membros.

Conselheiros da São Carlos a partir da publicação do Anúncio de Início

Nome	Cargo	Data de Posse^(*)	Idade
Rolando Mifano	Presidente do Conselho	Anúncio de Início	59 anos
Jorge Felipe Lemann	Conselheiro	Anúncio de Início	34 anos
Roberto Moses Thompson Motta	Conselheiro	Anúncio de Início	48 anos
Riccardo Arduini	Conselheiro	Anúncio de Início	58 anos
Emanuel Sotelino Schifferle	Conselheiro Independente	Anúncio de Início	66 anos
Carlos Alberto da Veiga Sicupira	Conselheiro Suplente	Anúncio de Início	58 anos
Tobias Stingelin	Conselheiro Suplente	Anúncio de Início	33 anos

^(*)O mandato de cada um dos membros do conselho de administração da Companhia deve se encerrar no prazo de dois anos contados a partir da posse.

Diretoria

Os diretores são os representantes legais da São Carlos, responsáveis, principalmente, por sua administração cotidiana e pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da Diretoria deve ser residente no País, podendo ser acionista ou não. Além disso, até, no máximo, um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ser eleitos para cargos de diretores.

Nosso Estatuto Social estabelece que a Diretoria será composta de, no mínimo, 2 e no máximo 5 Diretores, sendo um Diretor Presidente e um Diretor de Relação com Investidores, sendo os demais designados apenas como Diretores, todos com mandato de 2 anos, permitida a reeleição.

Atualmente, a Diretoria é composta por 3 Diretores, eleitos nas reuniões do Conselho de Administração realizadas em 12 de abril de 2005 e 1 de dezembro de 2005. Os Diretores são eleitos pelo Conselho de Administração com mandato de 2 anos, permitida a reeleição, podendo, a qualquer tempo, ser por ele destituídos.

Diretores da São Carlos em 30 de setembro de 2006

Nome	Cargo	Data de Posse^(*)	Idade
Rolando Mifano	Diretor Presidente	12/04/2005	59 anos
Marcelo Faria Scarabotolo	Diretor de Relações com Investidores	01/12/2005	40 anos
Rubens Eduardo Campos Cardoso	Diretor	12/04/2005	52 anos

^(*)O prazo do mandato de cada um dos diretores da São Carlos deve se encerrar na Assembléia Geral Ordinária de 2007, ressalvadas hipóteses de renúncia, destituição ou falecimento.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da São Carlos não é permanente e até o momento não está instalado para o exercício social em curso. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa das companhias. Suas principais atribuições são fiscalizar os atos dos administradores e examinar e opinar sobre as demonstrações financeiras do exercício social.

O Conselho Fiscal é instalado apenas nos exercícios em que for solicitado pelos acionistas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Caso instalado, o Conselho Fiscal será integrado por 3 a 5 membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos pela Assembléia Geral. Nesse caso, os seus membros e suplentes, acionistas ou não, são eleitos pela Assembléia Geral que delibera sua instalação e fixa os honorários, respeitados os limites legais. Quando de seu funcionamento, o Conselho Fiscal tem as atribuições e os poderes conferidos por lei. O período de funcionamento do Conselho Fiscal termina na primeira Assembléia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

Informação Biográfica

Apresentamos a seguir um resumo da experiência profissional e da formação dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria. O endereço comercial de cada conselheiro e diretor da São Carlos é: Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), São Paulo – SP.

Carlos Alberto da Veiga Sicupira – O Sr. Sicupira é Presidente do Conselho de Administração de Lojas Americanas e membro efetivo do Conselho de Administração da InBev S.A. e da Companhia de Bebidas das Américas – AmBev. É também membro do Conselho de Associados da Harvard Business School (desde 1988) e foi sócio do Banco de Investimentos Garantia. O Sr. Sicupira é graduado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio de Janeiro com OPM (“Owner/President Management”) da Harvard Business School.

Jorge Felipe Lemann – O Sr. Jorge Felipe é membro integrante da Câmara Consultiva de Assuntos Operacionais da Bolsa de Mercadorias e Futuros – BM&F desde 2004. O Sr. Jorge Felipe também é fundador e Sócio/Diretor da Flow Corretora de Mercadorias e Flow Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários desde fevereiro de 2003 e possui um OPM (“Owner/President, Management”) da Harvard Business School.

Marcel Herrmann Telles – O Sr. Telles é membro efetivo do Conselho de Administração da InBev S.A., da Companhia de Bebidas das Américas – AmBev, e também, membro suplente do Conselho de Administração de Lojas Americanas S.A.. Foi sócio do Banco de Investimentos Garantia S.A.. O Sr. Telles é graduado em economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro e possui um OPM (“Owner/President Management”) da Harvard Business School.

Alexandre Behring Costa – O Sr. Behring é membro suplente do Conselho de Administração de Lojas Americanas S.A.. O Sr. Behring é sócio e membro do Comitê de Investimentos da GP Capital Partners III, LLP, tendo se associado a essa empresa em outubro de 1994. O Sr. Behring também é co-fundador da Geodex. Além disso, o Sr. Behring foi membro de vários Conselhos de Administração de empresas da carteira de GP Investimentos Ltda.. O Sr. Behring foi “summer associate” na Goldman, Sachs & Co., de maio de 1994 a agosto de 1994, e sócio-gerente e co-fundador da Modus OSI Technologies, Inc., uma empresa de redes de computador, de dezembro de 1988 a junho de 1993. Formou-se em engenharia elétrica pela Pontifícia Universidade Católica – PUC do Rio de Janeiro e possui MBA pela Harvard Graduate School of Business, onde se formou com louvor como Baker Scholar e Loeb Scholar. A primeira eleição deu-se em 30 de março de 2002.

Roberto Moses Thompson Motta – O Sr. Thompson é membro efetivo do Conselho de Administração da InBev S.A. e de Lojas Americanas, e também membro suplente do Conselho da Companhia de Bebidas das Américas – AmBev. O Sr. Thompson é sócio e membro do Comitê de Investimentos da GP Capital Partners III, LP. Anteriormente, o Sr. Thompson foi membro da área de *investment banking* do Banco de Investimentos Garantia. O Sr. Thompson é graduado em engenharia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC e possui MBA da The Wharton School da Universidade da Pennsylvania.

Riccardo Arduini – O Sr. Arduini é membro efetivo do Conselho de Administração da ALL – América Latina Logística S.A. desde abril de 1999. Ele também é diretor executivo da Cia. Industrial de Peças para Automóveis – CINPAL. Formou-se em engenharia mecânica e possui pós-graduação em administração pela FGV – Fundação Getúlio Vargas.

Emanuel Sotelino Schifferle – O Sr. Emanuel ocupou várias posições de diretoria no setor financeiro e em empresas ligadas a GP Investimentos S.A.. De julho a dezembro de 1996, o Sr. Emanuel foi diretor financeiro da FCA – Ferrovia Centro Atlântica S.A. Formou-se em Engenharia pela Pontifícia Universidade Católica – PUC do Rio de Janeiro.

Tobias Stingelin – O Sr. Stingelin foi analista de investimentos de diversas instituições financeiras, incluindo Banco Partrimônio/Salomon Brothers, Chase Manhattan e JPMorgan. Ocupou também a gerência de relações com investidores das Companhia de Bebidas das Américas. O Sr. Stingelin é graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Rolando Mifano – O Sr. Mifano foi Diretor de crédito imobiliário do Comind no período de 1970 a 1985, passando pelo Unibanco como Superintendente de investimentos imobiliários em 1985 e 1986. O Sr. Mifano transferiu-se para o Carrefour em 1987, onde exerceu o cargo de Diretor de Desenvolvimento e Expansão para a América Latina até se transferir para a São Carlos. Formou-se em Administração de Empresas pela FGV – SP e cursou os cursos de Informática aplicada a empresas no CEPIA e Informática Geral no *National des Arts et Offices*, ambos em Paris, França.

Marcelo Faria Scarabotolo – O Sr. Marcelo Scarabotolo é Diretor de Relações com Investidores da São Carlos desde maio de 2006. O Sr. Scarabotolo trabalha na São Carlos desde 1999, onde já ocupou a posição de Superintendente de shopping centers em alguns empreendimentos da empresa até agosto/2004, sendo que partir desta data assumiu a posição de Gerente Financeiro da Companhia. Ocupou anteriormente a posição de Gerente de Projetos na DEICO Desenvolvimento Imobiliário, empresa especializada no desenvolvimento e administração de shopping centers. É formado em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e pós-graduado em Negócios Imobiliários pela Faculdade Armando Álvares Penteado (FAAP).

Rubens Eduardo Campos Cardoso – O Sr. Rubens Cardoso é Diretor da São Carlos. Foi Diretor do Carrefour Comércio e Indústria de 1987 a 1999, na área Imobiliária, sendo responsável pela área de shopping centers e Galerias Comerciais. Formou-se em Comunicação Social pela Escola Superior de Propaganda e Marketing - ESPM, com especialização em Marketing e Matemática Financeira e Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela Faculdade Armando Álvares Penteado – FAAP.

Remuneração

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, é responsabilidade dos acionistas, em Assembléia Geral, fixar, anualmente, o montante individual ou global da remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da companhia. Se fixada globalmente, cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre a forma de distribuição do valor fixado entre os seus membros e os da Diretoria.

Para o presente exercício social, a remuneração anual dos administradores da São Carlos foi fixada, de forma global, pela Assembléia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2006, em até R\$3.138.023,00, tendo sido tal valor aumentado em até R\$60.000,00 pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2006.

Até 2005, a São Carlos considerou pagar uma remuneração variável adicional aos seus administradores, de modo a atrair e reter os seus serviços. Esta remuneração era calculada conforme o desempenho mensurado pela Metodologia EVA®.

Acordos ou outras Obrigações Relevantes entre a São Carlos e seus Conselheiros e Diretores

Plano de Opção de Compra de Ações

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2006 foi aprovado o plano de opção de compra de ações de emissão da São Carlos (“Plano de Opção de Compra de Ações”).

O Plano de Opção de Compra de Ações visa a: (i) favorecer a atração e manutenção dos serviços de administradores e empregados de alto nível; e (ii) alinhar os interesses dos nossos administradores e empregados de alto nível aos de nossos demais acionistas.

No âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações, o Conselho de Administração poderá lançar programas periódicos, por meio dos quais outorgará opções aos administradores, empregados e prestadores de serviços de subscrever/adquirir ações da São Carlos a preço, prazo e condições previamente estabelecidos em acordos individuais celebrados com cada participante, os contratos de outorga de opção de compra de ações.

Os participantes dos programas a serem lançados pelo Conselho de Administração poderão exercer a opção até um prazo máximo de 2 anos, contados da data da outorga. O preço de subscrição ou compra, caso sejam utilizadas ações em tesouraria para fazer frente ao exercício da opção, será determinado pelo Conselho de Administração em cada programa, eventualmente acrescido da correção monetária até a data do exercício, de acordo com as condições de cada programa.

Até a data deste Prospecto não foi lançado qualquer programa de outorga de opções de subscrição/aquisição de ações de emissão da São Carlos. Além do Plano de Opção de Compra de Ações, não existem, na data deste Prospecto, contratos de qualquer natureza ou outras obrigações relevantes entre nós e nossos administradores (membros da Diretoria e do Conselho de Administração), os quais não são titulares, na referida data, de participação direta ou indireta no nosso capital social em montante superior a 1%. Vide a Seção “*Descrição do Capital Social*” deste Prospecto para maiores informações.

Ainda, alguns de nossos administradores participavam, em 30 de setembro de 2006, do capital de algumas de nossas controladas na qualidade de sócios/acionistas minoritários e/ou gestores, em nenhum caso representando participação societária considerada relevante.

Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia

O Sr. Jorge Felipe Lemann, Conselheiro da São Carlos, é filho do Sr. Jorge Paulo Lemann, um dos atuais controladores da São Carlos.

Ações detidas pelos Administradores, incluindo outros Valores Mobiliários Conversíveis em Ações de Emissão da Companhia

Atualmente, os nossos administradores detêm 20 ações ordinárias de emissão da São Carlos, sem considerar o Sr. Carlos Alberto Sicupira e o Sr. Marcel Herrmann Telles.

PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTAS VENDEDORES

Principais Acionistas

A tabela abaixo apresenta a composição do capital social da Companhia antes e depois da oferta:

	Na Data deste Prospecto		Após a Oferta Global (sem considerar o exercício das Opções de Ações/GDSs Suplementares e de Ações/GDSs Adicionais)		Após a Oferta Global (considerando o exercício integral da Opção de Ações/GDSs Suplementares e sem considerar o exercício da Opção de Ações/GDSs Adicionais)	
	Ações	(%)	Ações	(%)	Ações	(%)
Acionistas						
Varbra	16.822.608	38,91	16.822.608	27,7	16.822.608	26,1
CBV	9.652.618	22,32	9.652.618	15,9	9.652.618	15,0
Imob*	4.459	0,01	-	0,0	-	0,0
Lombard, Odier*	6.098.002	14,10	-	0,0	-	0,0
Credit Suisse*	1.639.215	3,79	1.628.315	2,7	1.628.315	2,5
Jorge Paulo Lemann*	1.425.270	3,30	1.275.270	2,1	1.275.270	2,0
Marcel Herrmann Telles*	1.425.270	3,30	1.275.270	2,1	1.275.270	2,0
Carlos Alberto da Veiga Sicupira*	1.425.270	3,30	1.275.270	2,1	1.275.270	2,0
Administradores**	20	0,00	20	0,0	20	0,0
Outros	4.743.454	10,97	28.806.815	47,4	32.416.319	50,4
Tesouraria	7	0,00	7	0,0	7	0,0
Total	43.236.193	100,00	60.736.193	100,00	64.345.697	100,00

* Acionista Vendedor

** Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, sem considerar o Sr. Carlos Alberto Sicupira e o Sr. Marcel Herrmann Telles.

Acionistas Vendedores

Imob Asset Participações Ltda.

A Imob é uma sociedade limitada brasileira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.691.480/0001-23.

Na data deste Prospecto, a Imob detém 4.459 ações de nossa emissão, representativas de 0,01% de nosso capital total. A Imob está ofertando 4.459 Ações, que correspondem a 0,01% das ações de nossa emissão, considerando-se o número de ações antes da Oferta Global.

Credit Suisse

O Credit Suisse é uma instituição financeira constituída de acordo com as leis da Suíça, com sede em Zurique.

Na data deste Prospecto, o Credit Suisse detém 1.639.215 ações de nossa emissão, representativas de 3,79% de nosso capital total. O Credit Suisse está ofertando 10.900 Ações, que correspondem a 0,02% das ações de nossa emissão, considerando-se o número de ações antes da Oferta Global.

Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie

A Lombard Odier Darier Hentsch & Cie é uma instituição financeira constituída de acordo com as leis da Suíça, com sede em Genebra.

Na data deste Prospecto, a Lombard, Odier detém 6.098.002 ações de nossa emissão, representativas de 14,10% de nosso capital total. A Lombard, Odier está ofertando 6.098.002 Ações, que correspondem a 14,10% das ações de nossa emissão, considerando-se o número de ações antes da Oferta Global.

Jorge Paulo Lemann

O Sr. Jorge Paulo Lemann é residente na Suíça.

Na data deste Prospecto, o Sr. Jorge Paulo Lemann detém 1.425.270 ações de nossa emissão, representativas de 3,30% de nosso capital total. O Sr. Jorge Paulo Lemann está ofertando 150.000 Ações, que correspondem a 0,35% das ações de nossa emissão, considerando-se o número de ações antes da Oferta Global.

Marcel Herrmann Telles

O endereço comercial do Sr. Marcel Herrmann Telles é Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), cidade e Estado de São Paulo.

Na data deste Prospecto, o Sr. Marcel Herrmann Telles detém 1.425.270 ações de nossa emissão, representativas de 3,30% de nosso capital total. O Sr. Marcel Herrmann Telles está ofertando 150.000 Ações, que correspondem a 0,35% das ações de nossa emissão, considerando-se o número de ações antes da Oferta Global.

Carlos Alberto da Veiga Sicupira

O endereço comercial do Sr. Carlos Alberto da Veiga Sicupira é Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), cidade e Estado de São Paulo.

Na data deste Prospecto, o Sr. Carlos Alberto da Veiga Sicupira detém 1.425.270 ações de nossa emissão, representativas de 3,30% de nosso capital total. O Sr. Carlos Alberto da Veiga Sicupira está ofertando 150.000 Ações, que correspondem a 0,35% das ações de nossa emissão, considerando-se o número de ações antes da Oferta Global.

Acordo de Acionistas

Não há atualmente acordo de acionistas da São Carlos.

TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Dividimos a nossa sede com nossas controladas e com a Imob. Dessa forma, existem contratos de comodato, todos gratuitos, em que a proprietária do imóvel cede parte deste para os seus demais ocupantes. Em razão do compartilhamento do imóvel de nossa sede, há também um rateio das despesas comuns realizado entre as sociedades que a ocupam.

Além disso, nossas controladas são garantidoras dos financiamentos que contraímos com instituições financeiras para aquisição de imóveis, com exceção da Eldorado Business Tower, para o qual a São Carlos garante as obrigações da Duetto Participações (Para maiores informações, vide Seções *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Outros Negócios Relevantes”* e *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Obrigações Contratuais”*). Isso porque a São Carlos centraliza todos os financiamentos contratados, mesmo que o imóvel a ser adquirido o seja por uma de suas controladas. Dessa forma, a controlada beneficiada com o financiamento cede seu imóvel em garantia daquele. Para maiores informações sobre os financiamentos que contratamos, veja o Item *“Endividamento”*, na Seção *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais”* deste Prospecto.

A São Carlos é fiadora de todas as obrigações de sua controlada Duetto Participações, decorrentes do Contrato de Compromisso de Permuta Sem Torna e Outros Pactos, datado de 22 de dezembro de 2000, e suas alterações, firmado entre a Duetto Participações, a Taveri Participações e Serviços Ltda., a Verpar Centros Comerciais S.A., a Verpar S.A., a Gafisa S.A. e a São Carlos, referente à incorporação da Eldorado Business Tower. Para maiores informações, vide Seções *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Outros Negócios Relevantes”* e *“Discussão e Análise da Administração sobre as Demonstrações Financeiras e os Resultados Operacionais – Obrigações Contratuais”*.

Somos atualmente controlados indiretamente pelos mesmos controladores da Lojas Americanas S.A., locatária de vários de nossos imóveis (sobretudo lojas de rua e centros de distribuição), com quem mantemos relacionamento comercial de acordo com práticas usuais de mercado.

Parte dos imóveis que atualmente compõem nossa carteira eram de propriedade de Lojas Americanas S.A., tendo sido conferidos à São Carlos como forma de integralização de seu capital social em 1998 (vide Seção *“Atividades da Companhia – Histórico”*). Tendo em vista o fato de que alguns desses imóveis encontram-se penhorados, em decorrência de discussões judiciais nos âmbitos Municipal e Federal referentes a débitos de responsabilidade de Lojas Americanas S.A., a São Carlos e a Lojas Americanas S.A. celebraram em 02 de janeiro de 2002 e em 01 de março de 2005 dois Instrumentos Particulares de Transação, por meio dos quais as Lojas Americanas S.A. obriga-se a pagar um valor mensal de R\$33.000,00 à São Carlos, como compensação pelos gravames que recaem sobre as lojas de rua *“Tijuca”*, *“Madureira”*, *“Ouvidor”* e *“Sacadura Cabral - Escritório”*. Como esses imóveis encontram-se alugados, esse valor acresce às receitas de locação dos mesmos imóveis enquanto não se regularizarem tais pendências. Adicionalmente, foi firmado, em 25 de setembro de 2006, um Instrumento Particular de Compromisso no qual as Lojas Americanas S.A. obriga-se a sanar todas as pendências incidentes sobre os imóveis que foram por ela integralizados no capital social da São Carlos, não obstante, perante os poderes públicos, a responsabilidade permanece do proprietário dos imóveis, cabendo a este o direito de regresso.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Encontram-se descritas abaixo algumas informações relativas às ações de emissão da São Carlos, com uma breve descrição das disposições constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Por ser uma sinopse, pode não conter todas as informações que o investidor considere relevante. Portanto, esta breve descrição faz referências ao Estatuto Social e à Lei das Sociedades por Ações.

Capital Social

Em 30 de setembro de 2006, o capital social da São Carlos estava dividido em 43.236.193 ações ordinárias. Na data deste Prospecto, o capital da São Carlos é de R\$117.909.578,48, e se divide em 43.236.193 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Nosso Estatuto Social prevê que nosso capital social poderá ser aumentado em até 40.000.000 ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, respeitado o direito de preferência estabelecido em lei, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará a condição de emissão das ações. Temos registro para negociação de nossas ações em bolsa de valores desde 25 de março de 1991. Nosso quadro acionário, na data desse Prospecto, apresentava-se da seguinte forma:

Acionistas	Ações Ordinárias	Capital Total (Em%)
Varbra.....	16.822.608	38,91
CBV.....	9.652.618	22,32
Imob.....	4.459	0,01
Lombard, Odier.....	6.098.002	14,10
Credit Suisse.....	1.639.215	3,79
Jorge Paulo Lemann.....	1.425.270	3,30
Marcel Herrmann Telles.....	1.425.270	3,30
Carlos Alberto da Veiga Sicupira.....	1.425.270	3,30
Administradores.....	20	0,00
Outros.....	4.743.461	10,97
Total.....	43.236.193	100,00

* Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da São Carlos, sem considerar o Sr. Carlos Alberto da Veiga Sicupira e o Sr. Marcel Herrmann Telles.

Objeto Social

A São Carlos tem por objeto social (i) a administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers; (ii) a compra e venda e imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; (iii) a locação de bens imóveis; (iv) a exploração de estacionamento rotativo; (v) o exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e (vi) a participação no capital de outras sociedades.

As nossas controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multi-usuários, primordialmente nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, bem como incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, serviço de intermediação de negócios imobiliários e administração de recursos financeiros.

Direitos das Ações Ordinárias

Cada ação ordinária dará direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias da São Carlos. Além disso, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social da São Carlos, é conferido aos titulares das ações ordinárias de emissão da São Carlos o direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições na proporção das ações de propriedade de cada um. Veja os itens "Dividendos" e "Histórico do pagamento de Dividendos" desta seção do Prospecto para maiores informações sobre o pagamento de dividendos e outras distribuições com relação às nossas ações ordinárias.

Os acionistas não são obrigados a subscrever futuros aumentos de capital, tendo, no entanto, direito de preferência na subscrição de novas ações emitidas pela São Carlos, conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado e nosso Estatuto Social, os titulares de nossas ações ordinárias terão o direito de alienar suas ações, nas mesmas condições asseguradas a um eventual acionista controlador, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along*).

Dividendos

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de seu Estatuto Social, a São Carlos é obrigada a pagar aos seus acionistas 25% do seu lucro líquido anual, podendo a distribuição obrigatória ser feita na forma de dividendos ou de juros sobre o capital próprio. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, o mesmo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à Assembléia Geral Ordinária ser ele incompatível com sua situação financeira.

O investidor que adquirir as Ações fará jus ao recebimento integral dos dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela São Carlos a partir da data da aquisição das Ações. De acordo com a Lei de Sociedades por Ações, podemos pagar dividendos à conta de:

- lucro líquido do exercício, ou seja, nosso lucro depois de deduzidos: (a) os prejuízos acumulados, (b) a provisão para imposto de renda; e (c) eventuais participações estatutárias;
- lucros acumulados em exercícios sociais anteriores ou nas demonstrações financeiras semestrais; e
- reservas de lucros constituídas em exercícios sociais anteriores ou nas demonstrações financeiras semestrais.

A distribuição de dividendos é usualmente deliberada em Assembléia Geral Ordinária, a partir da recomendação do nosso Conselho de Administração.

O Conselho de Administração pode, ainda, declarar dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, semestral ou trimestral, caso aprovado pelos acionistas.

Qualquer pagamento de dividendos intercalares poderá ser compensado do valor de dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos.

A Lei nº 9.249/95 prevê o pagamento de juros sobre o capital próprio de sociedades brasileiras como uma forma alternativa de pagamento de dividendos aos acionistas. Esses pagamentos podem ser imputados pelo seu valor líquido ao dividendo obrigatório.

Os dividendos deverão ser pagos, salvo deliberação em contrário da assembléia geral, no prazo de 60 dias contados da data em que for declarado, e, em qualquer caso, dentro do exercício social em que foi declarado.

Os acionistas têm prazo de três anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos (e pagamentos de juros) referentes às suas ações, após o qual o valor dos dividendos (e/ou dos juros) não reclamados será revertido em favor da São Carlos.

Histórico de pagamento de Dividendos

A São Carlos distribuiu dividendos mínimos obrigatórios em todos os exercícios em que apurou lucros líquidos: (i) no exercício de 2000, foram destinados R\$15.147.868,03 para o pagamento de dividendos, a título de juros sobre o capital próprio; (ii) no exercício de 2001, foram distribuídos R\$3.596.824,21 para o pagamento de dividendos, a título de juros sobre o capital próprio; e (iii) no exercício de 2002, foram distribuídos R\$18.780.757,99 para o pagamento de dividendos. Já no exercício de 2003, em razão de não terem sido apurados lucros líquidos, foram contabilizados dividendos à conta da reserva de lucros a realizar, no valor de R\$6.413.018,68, devido à realização de lucros apurados em exercícios anteriores.

Desde então a São Carlos não tem apresentado lucros líquidos, em razão de variação cambial negativa decorrente de investimentos no exterior. Como foi realizada uma reestruturação societária na São Carlos, em 26 de maio de 2006, com o intuito principal de separar esses investimentos no exterior das atividades operacionais da São Carlos, há a possibilidade de se apurar lucros líquidos, já que há lucro operacional.

Tendo em vista a realização da cisão parcial da São Carlos e segregação do investimento no exterior até então detidos, foi deliberado em 26 de maio de 2006 o pagamento de dividendos no montante total de R\$30,0 milhões, à conta de lucros retidos de exercícios anteriores, o qual foi efetuado em 09 de junho de 2006. Para maiores informações sobre a reestruturação da São Carlos, veja a Seção "Reestruturação Societária" deste Prospecto.

A Lei das Sociedades por Ações prevê que em caso de não pagamento de dividendos fixos ou mínimos por três exercícios consecutivos, as ações preferenciais adquirirão direito de voto, que será conservado até que sejam pagos os dividendos em atraso. Na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de abril de 2006, deixamos de distribuir dividendos aos nossos acionistas pelo terceiro exercício consecutivo, sendo que, nesta data, ainda havia ações preferenciais de emissão da São Carlos. No entanto como, nosso Estatuto Social não previa o pagamento de dividendos fixos ou mínimos à época, as nossas ações preferenciais não adquiriram direito de voto. Atualmente, nosso capital social é representado exclusivamente por ações ordinárias.

Ações em Tesouraria

Nas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas em 27 de abril de 2006, foi deliberado o cancelamento de 330.804.900 ações ordinárias e 156.146.165 ações preferenciais que a São Carlos mantinha em tesouraria, sem redução do capital social. Na Assembléia Geral Extraordinária de 29 de setembro de 2006 foi deliberado o cancelamento de 121.770 ações ordinárias que a São Carlos mantinha em tesouraria, sem redução do capital social. Atualmente a São Carlos possui 7 ações ordinárias em tesouraria.

Assembléias Gerais

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir todos os negócios relativos ao nosso objeto e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes à nossa defesa e desenvolvimento, observado os quoruns legais. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovarem, na assembléia geral ordinária, as demonstrações financeiras, e deliberarem sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos conselheiros são eleitos em assembléias gerais dos acionistas. Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembléia geral.

A assembleia geral extraordinária pode ser realizada concomitantemente com a ordinária. Sem prejuízo de outras matérias de sua competência, compete aos nossos acionistas deliberar, exclusivamente em assembleias gerais, nos termos do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações, sobre as seguintes matérias:

- reforma do nosso Estatuto Social;
- eleição ou destituição, a qualquer tempo, dos nossos administradores e fiscais;
- fixação da remuneração global da administração e do conselho fiscal, caso instalado;
- tomada anual das contas dos nossos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- emissão, resgate ou recompra de quaisquer valores mobiliários (inclusive derivativos que tenham como ativos subjacentes tais valores mobiliários), resguardada a competência do Conselho de Administração dentro do limite do capital social autorizado;
- emissão de debêntures, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;
- bonificações em ações e desdobramentos de ações;
- alteração da nossa estrutura de capitalização ou dos direitos e obrigações atrelados às ações em circulação;
- programas de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos nossos administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente controladas por nós;
- suspensão do exercício dos direitos do acionista;
- avaliação de bens com que o acionista concorra para a formação do capital social;
- transformação, fusão, incorporação e cisão, ou outra transação similar, nossa dissolução e liquidação, eleição e destituição de liquidantes e análise das contas por eles apresentadas;
- autorização a nossos administradores para confessar falência ou pedir recuperação judicial ou extrajudicial;
- redução no dividendo obrigatório;
- declaração de dividendos ou outras distribuições, bem como mudança na nossa política de dividendos, exceto se exigido pela legislação aplicável, resguardada a competência do Conselho de Administração para aprovar a distribuição de dividendos intermediários e intercalares;
- participação em grupo de sociedades;
- alteração do nosso objeto social;
- cancelamento do nosso registro de companhia aberta perante a CVM ou a nossa saída do Novo Mercado; e
- escolha da sociedade especializada responsável pela determinação do nosso valor econômico para fins das ofertas públicas previstas no nosso Estatuto Social, dentre as sociedades indicadas pelo Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o nosso Estatuto Social, nem as deliberações adotadas por nossos acionistas em assembleias gerais podem privar os acionistas dos seguintes direitos:

- o direito a participar da distribuição dos lucros;
- o direito a participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, da distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação;

- o direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas no item “Direito de Preferência” nesta seção deste Prospecto;
- o direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos nossos negócios sociais;
- o direito de votar nas assembléias gerais; e
- o direito a retirar-se da nossa sociedade, nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito no item “Direito de Retirada e Resgate” nesta seção deste Prospecto.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembléia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que sejam titulares de, pelo menos, 25% do nosso capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, o voto de acionistas que representem, no mínimo, a maioria das ações ordinárias, é necessário para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem, no mínimo, metade das ações com direito a voto é necessária, todavia, para a adoção das seguintes matérias:

- a redução do dividendo obrigatório;
- a mudança do nosso objeto social;
- a nossa fusão ou incorporação em outra companhia;
- a nossa cisão;
- a nossa participação em grupo de sociedades;
- a cessação do nosso estado de liquidação;
- a nossa dissolução; e
- a incorporação de todas as nossas ações ao patrimônio de outra companhia brasileira.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas assembléias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação, o qual passou a ser, no nosso caso, o jornal Valor Econômico a partir da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de abril de 2003. O prazo de antecedência da convocação será de, no mínimo, quinze dias da assembléia, em primeira convocação, e de oito dias de antecedência, se em segunda convocação. A CVM poderá, todavia, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para nossas assembléias gerais de acionistas seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva assembléia geral. Adicionalmente, a CVM pode, mediante solicitação de qualquer dos nossos acionistas, suspender por até 15 dias o prazo para a convocação de nossas assembléias gerais, de modo que nossos acionistas possam tomar conhecimento e analisar a proposta a ser votada na respectiva assembléia. O edital de convocação deve sempre conter a ordem do dia com os assuntos a serem votados e, em caso de reforma estatutária, deve conter um resumo das alterações propostas.

A CVM pode autorizar a redução do quorum citado acima no caso de companhias abertas com a propriedade das ações dispersa no mercado, e cujas três últimas assembléias tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade das ações com direito a voto.

Local da Realização de Assembléia Geral

Nossas assembléias gerais devem ser realizadas em nossa sede, localizada na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte) CEP 04530-001 – São Paulo – SP. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembléias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, por motivo de força maior, desde que elas sejam realizadas na cidade de São Paulo e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembléia geral deverá ocorrer. Nesse sentido, nossas assembléias gerais mais recentes têm ocorrido em local próximo a nossa sede social, tendo em vista a indisponibilidade de local que pudesse acomodá-las na nossa sede social. Tal circunstância foi amplamente divulgada nos editais de convocação de referidas assembléias gerais.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

Compete, ordinariamente, ao nosso Conselho de Administração convocar as assembléias gerais, ainda que elas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando nossos administradores retardarem, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do nosso capital social, caso nossos administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia solicitada por meio de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do nosso capital social, quando nossos administradores não atenderem, no prazo de 8 dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, se instalado, caso nosso Conselho de Administração retarde por mais de um mês a convocação da assembléia geral ordinária, sendo que o Conselho Fiscal poderá também convocar uma assembléia geral extraordinária sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Legitimação e Representação

As pessoas presentes à assembléia geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto por meio da apresentação do seu documento de identidade e de comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais.

Nossos acionistas podem ser representados na assembléia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja administrador, advogado ou nosso acionista, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Operações de Interesse para os Conselheiros

A Lei das Sociedades por Ações proíbe qualquer conselheiro de:

- praticar ato de liberalidade às custas da São Carlos;
- sem prévia autorização da assembléia geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo nossos recursos ou bens, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os nossos bens, serviços ou créditos;

- receber de terceiros, em razão do exercício do seu cargo, sem autorização estatutária ou da assembléia geral, qualquer modalidade de vantagem pessoal direta ou indireta; e
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com os nossos, ou nas deliberações a respeito desta por parte dos demais conselheiros.

Direito de Retirada e Resgate

Direito de Retirada

Qualquer um de nossos acionistas dissidentes de certas deliberações tomadas em assembléia geral poderá retirar-se da São Carlos, mediante o reembolso do valor de suas ações com base nos critérios previstos na Lei das Sociedades por Ações. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido nas seguintes circunstâncias, dentre outras:

- cisão, conforme descrito a seguir;
- redução do dividendo obrigatório;
- mudança do objeto social;
- fusão ou incorporação da São Carlos em outra sociedade;
- participação em grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações; e
- a aquisição do controle de qualquer sociedade caso o preço de aquisição ultrapasse os limites estabelecidos no parágrafo 2º do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece, ainda, que a cisão ensejará direito de retirada apenas nos casos em que ocasionar:

- mudança do objeto social, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- redução do dividendo obrigatório; ou
- participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Nos casos de (a) fusão ou incorporação da São Carlos, ou (b) participação em um grupo de sociedades, nossos acionistas não terão direito de retirada caso suas ações: (1) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA – IBOVESPA, ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (2) tenham dispersão, de forma que os acionistas controladores, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum sejam titulares de menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de até 30 dias contado da publicação da ata da assembléia geral em questão. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada nos dez dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de retirada, os acionistas terão direito a receber o valor patrimonial de suas ações, com base no último balanço aprovado pela assembléia geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial em data que obedeça ao prazo de 60 dias, para determinação do valor de suas ações. Neste caso, devemos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e o saldo no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembléia geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação de nossos acionistas em assembléia geral extraordinária.

Direito de Preferência

Nossos acionistas têm direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de outorga ou de exercício de qualquer opção de compra ou subscrição de ações. Nossos acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis em ações e em qualquer oferta de nossas ações ou bônus de subscrição, ressalvadas as hipóteses de exclusão do direito de preferência nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Concede-se prazo não inferior a 30 dias, contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser cedido pelo acionista.

Aquisição de Ações de Nossa Própria Emissão

Nosso Estatuto Social autoriza nosso Conselho de Administração a aprovar a compra de ações de nossa própria emissão. A decisão de comprar ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, constantes do último balanço;
- criar, direta ou indiretamente, qualquer demanda, oferta ou condição do preço por ação artificial, ou utilizar-se de qualquer prática injusta, como consequência de uma ação ou omissão; ou
- ser utilizada para a compra de ações de propriedade do nosso eventual acionista controlador.

De acordo com a regulamentação, as companhias abertas não poderão manter em tesouraria ações de sua emissão em quantidade superior a 10% de cada classe de ações em circulação no mercado, incluídas neste percentual as ações existentes, mantidas em tesouraria por sociedades controladas e coligadas.

Qualquer compra de ações de nossa própria emissão deve ser realizada em bolsa de valores, e não pode ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Poderemos comprar ações de nossa emissão por meio de operações privadas na hipótese de não mais termos registro de companhia aberta. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de nossa emissão.

Divulgação de Informações

Devemos atender às exigências relativas à divulgação de informações previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos atos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem das ações de nossa emissão no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação de informações contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA determinadas informações periódicas, que incluem as informações anuais, as informações trimestrais e os relatórios trimestrais da administração e dos auditores independentes. Estas regras prevêm também a obrigação de divulgação de avisos de convocação de assembléias gerais, bem como das atas destas assembléias.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, as demonstrações financeiras da São Carlos e as demonstrações financeiras consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre, excetuado o último, e de cada exercício social, deverão incluir a demonstração de fluxo de caixa que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamento e investimentos;
- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado, devemos, no máximo 4 meses após o encerramento do exercício social: (i) divulgar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em Reais ou Dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração, das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo os princípios contábeis utilizados no Brasil e a proposta da destinação do resultado, e parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e regulamentação correlata, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo as práticas contábeis utilizadas no Brasil e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes; e
- a partir da primeira divulgação das demonstrações financeiras feita nos termos acima e no máximo quinze dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais, devemos: (i) apresentar, na íntegra, as informações trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, acompanhadas de relatório dos auditores independentes na mesma forma da divulgação das demonstrações financeiras acima descrita.

Informações Trimestrais

Em nossas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, após a obtenção de nossa autorização para negociar no Novo Mercado, deveremos apresentar, também, as seguintes informações:

- balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado e comentário de desempenho consolidado, caso estejamos obrigados a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social;
- posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do nosso capital social, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física;
- quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão de que os acionistas controladores, os administradores e os membros do Conselho Fiscal sejam titulares, direta ou indiretamente;
- evolução da participação dos eventuais acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- a demonstração de nosso fluxo de caixa e a demonstração de fluxo de caixa consolidado, que deverá ser incluída nas notas explicativas;
- quantidade de ações de nossa emissão em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e
- a existência e a vinculação à cláusula compromissória de arbitragem.

As informações relativas à quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão direta ou indiretamente de titularidade dos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, à evolução do volume de valores mobiliários de propriedade destas pessoas dentro dos 12 meses imediatamente anteriores e à existência e vinculação à cláusula compromissória de arbitragem devem também estar incluídas nas nossas Informações Anuais – IAN, no quadro “outras informações consideradas importantes para melhor entendimento da Companhia”.

Todas as operações de aquisição de ações de nossa própria emissão devem atender ao disposto no Código de Conduta para Divulgação e Uso de Informações e para Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., aprovado pelo Conselho de Administração da São Carlos em reunião realizada em 31 de julho de 2002.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

De acordo com a Lei nº 6.385/76, e posteriores alterações, e com a Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e posteriores alterações, devemos informar à CVM e à BOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Devemos, também, publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se puder influenciar a cotação dos valores mobiliários de nossa emissão ou a eles referenciados, a decisão de investidores de negociar ou manter tais valores mobiliários ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de tais valores mobiliários.

Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando nossos administradores entenderem que a divulgação geraria prejuízos a nós.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do nosso registro de companhia aberta só pode ocorrer caso nós ou o nosso eventual acionista controlador realizemos uma oferta pública de aquisição de todas as ações de nossa emissão em circulação, observados os seguintes requisitos:

- preço ofertado justo, ao menos igual ao valor de avaliação da nossa companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e regulamentação correlata; e
- que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para tanto, consideram-se ações em circulação apenas aquelas cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

Consoante o Regulamento do Novo Mercado e os termos de nosso Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder, no mínimo, ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por sociedade especializada e independente quanto a nossa administração, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, e cabendo a cada ação ordinária o direito a um voto, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação (conforme definido no Regulamento do Novo Mercado), ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o nosso registro de companhia aberta para negociação de ações no mercado somente poderá ser cancelado caso nós ou nosso eventual acionista controlador formulemos oferta pública para adquirir a totalidade das ações em circulação no mercado, por preço justo, ao menos igual ao valor de nossa avaliação, apurado com base nos critérios (adotados de forma isolada ou combinada) de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das nossas ações no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de, no mínimo, 10% das ações em circulação no mercado requererem aos nossos administradores que convoquem assembléia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação do valor de nossa avaliação. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de até 15 dias da divulgação do valor da oferta pública, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão nos ressarcir pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública, se mantida, deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor.

Juízo Arbitral

Nós, nossos acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal (caso o mesmo esteja instalado) ficamos obrigados a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, em nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do regulamento de arbitragem da câmara de arbitragem do mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

A BOVESPA, no exercício de sua competência de auto-regulação prevista no artigo 17, caput, da Lei nº 6.385/76 e no artigo 1º, inciso VI, do regulamento anexo à Resolução CMN nº 2.690/2000, instituiu, em 11 de dezembro de 2000, o “Novo Mercado” e dois Níveis Diferenciados de Governança Corporativa (“Nível 1” e “Nível 2”, respectivamente), nos quais se incluem as companhias que se comprometem, voluntariamente, a adotar práticas de governança corporativa adicionais às exigidas pela legislação.

Pode-se conceituar a governança corporativa como um conjunto de princípios e práticas que visam à minimização dos potenciais conflitos de interesses entre os fornecedores de capital da sociedade e os responsáveis por sua gestão. Um mecanismo eficiente de governança corporativa está sustentado por três pilares básicos, quais sejam: (i) as regras de conduta da companhia, que podem ser estabelecidas por lei ou por contrato (governança corporativa propriamente dita); (ii) nível de transparência das informações relevantes prestadas ao mercado (*disclosure*); e (iii) meios empregados para que tais regras sejam efetivamente cumpridas (*enforcement*).

A adesão a qualquer dos níveis diferenciados de governança corporativa da BOVESPA traz diversos benefícios a todos os envolvidos. Aos investidores, permite: (i) maior acuidade na precificação das ações; (ii) melhora no processo de acompanhamento e fiscalização dos negócios da companhia; (iii) maior proteção quanto aos seus direitos de acionistas; e (iv) redução do risco associado ao investimento. Às companhias, por sua vez, possibilita: (i) melhora da imagem institucional; (ii) aumento na demanda por suas ações; (iii) valorização de suas ações; e (iv) menor custo de capital. Essa adesão é feita mediante a celebração de um contrato entre a BOVESPA, a companhia, seus administradores e acionista(s) controlador(es), o qual obriga os signatários a cumprir as regras de governança corporativa previstas no regulamento da respectiva modalidade de governança corporativa (no caso da Companhia, o Regulamento do Novo Mercado).

A São Carlos deliberou a adesão ao Novo Mercado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2006. Os acionistas da São Carlos gozarão dos direitos aplicáveis ao Novo Mercado previstos no Regulamento do Novo Mercado a partir da data de publicação do Anúncio de Início. Como uma companhia listada no Novo Mercado, adotamos diversas práticas de governança corporativa – dentre as quais práticas recomendadas no Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC.

Novo Mercado

A partir do dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, as ações objeto da Oferta Brasileira serão admitidas à negociação no Novo Mercado. O cancelamento da listagem das ações de emissão da São Carlos no Novo Mercado implica a obrigação de realizar uma oferta pública de aquisição de referidas ações. Veja o Item “*Saída do Novo Mercado*” nesta seção deste Prospecto para maiores informações.

Introdução

Em dezembro de 2000, a BOVESPA deu início ao funcionamento de um segmento especial de negociação de ações denominado Novo Mercado. Esse novo segmento tem como propósito atrair companhias abertas dispostas a fornecer informações ao mercado e aos seus acionistas a respeito de seus negócios, adicionalmente ao que é exigido pela legislação, e comprometidas a adotar práticas de governança corporativa diferenciadas, relativas à sua administração, transparência na condução de seus negócios e proteção aos seus acionistas minoritários.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a regras mais rígidas do que as presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: (i) emitir apenas ações ordinárias; (ii) manter, no mínimo, 25% de ações representativas de seu capital social em circulação; (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais; e (iv) disponibilizar as demonstrações financeiras anuais e trimestrais em inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos. A adesão no Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a companhia, seus administradores, acionistas controladores e a BOVESPA, além da adaptação do estatuto social da companhia às regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar o contrato, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. Tais regras visam a dar maior transparência às atividades e à situação econômica das companhias, bem como maiores poderes de participação na administração para seus acionistas, entre outros direitos. As principais regras relativas ao Novo Mercado, a quais também estamos sujeitos, encontram-se sucintamente descritas a seguir.

Em decorrência da Resolução do CMN nº 3.121, de 25 de novembro de 2003, e posteriores alterações, que estabeleceram novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos à negociação no Novo Mercado ou no Nível 1 ou Nível 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa da BOVESPA, de acordo com a regulamentação emitida pela BOVESPA, podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da referida resolução, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada, que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Esse fato poderá impulsionar o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são ali negociados.

Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM, que permita negociação de ações ordinárias em bolsa. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto social às cláusulas mínimas exigidas pela BOVESPA. Com relação à estrutura do capital social, este deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25%, deve ser mantida em circulação pela companhia. Aplica-se, ainda, às companhias com valores mobiliários listados para negociação no Novo Mercado a vedação à emissão de partes beneficiárias.

Administração

O Conselho de Administração de companhias com valores mobiliários listados para negociação no Novo Mercado deve ser composto por, no mínimo, 5 membros, eleitos pela assembleia geral, com, no mínimo, 20% de conselheiros independentes, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado. O mandato deve ser unificado, com prazo máximo de 2 anos, sendo permitida a reeleição. Todos os novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência, os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o regulamento da câmara de arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado.

Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivados por Administradores, Controladores e Membros do Conselho Fiscal

Nossos administradores e membros do nosso Conselho Fiscal (caso o mesmo seja instalado) devem comunicar à CVM, logo após a investidura no cargo, a quantidade e as características dos valores mobiliários de nossa emissão de que sejam titulares, direta ou indiretamente, bem como alterações nas participações no prazo máximo de 10 (dez) dias contados a partir do término do mês em que se verifica tais alterações.

Segundo as regras do Novo Mercado, o acionista controlador fica obrigado a comunicar à BOVESPA (i) a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da São Carlos de que seja titular direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos, sendo que tal comunicação deverá ser feita imediatamente após a aquisição do poder de controle e (ii) quaisquer negociações que vierem a ser efetuadas, relativas aos valores mobiliários e seus derivativos, em detalhe, informando-se inclusive o preço, no prazo de 10 (dez) dias após o término do mês em que se verificar a negociação.

Cancelamento de Registro da Companhia Aberta

O procedimento para o cancelamento do registro de companhia aberta deve seguir os procedimentos e demais exigências estabelecidas pela legislação vigente, especialmente aquelas constantes das normas editadas pela CVM sobre a matéria e respeitados os preceitos constantes do Regulamento do Novo Mercado.

Informações Periódicas - Demonstrações de Fluxos de Caixa

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que nossas demonstrações financeiras e as demonstrações consolidadas a serem elaboradas ao término de cada trimestre (excetuando-se o último trimestre) e de cada exercício social, devem, obrigatoriamente, incluir Demonstração dos Fluxos de Caixa, a qual indicará, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos (vide Seção “*Descrição do Capital Social*”).

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que, pelo menos uma vez ao ano, nós e nossos administradores deveremos realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à nossa respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

Conforme estipulado pelo Regulamento do Novo Mercado, nós e nossos administradores devemos enviar à BOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre nós, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA. Eventuais alterações subsequentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BOVESPA e divulgadas imediatamente.

Contratos com o Mesmo Grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, devemos enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre nós e nossas controlada(s) e coligada(s), administradores, acionistas controladores e, ainda, entre nós e sociedade(s) controlada(s) e coligada(s) de nossos administradores e de nossos acionistas controladores, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou de direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$200.000,00 (duzentos mil reais), ou valor igual ou superior a 1% (um por cento) sobre nosso patrimônio líquido, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução de nossos negócios.

Outras Características do Novo Mercado

Dentre as outras exigências a serem observadas pelas companhias com valores mobiliários listados para negociação no Novo Mercado, destacamos: (i) manutenção do percentual mínimo de ações em circulação, segundo as exigências do Regulamento do Novo Mercado, com o fim de favorecer a dispersão acionária; (ii) a obrigação de efetivar oferta pública de aquisição de ações dirigida aos demais acionistas da companhia em caso de alienação de seu controle, para assegurar tratamento igualitário àquele dado ao eventual acionista controlador alienante; (iii) a obrigação de informar, a cada trimestre, sem prejuízo de outras informações previstas no Regulamento do Novo Mercado, o número de ações detidas pelo acionista controlador, administradores e membros do Conselho Fiscal, assim como o número de ações em circulação; (iv) maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (v) resolução de toda e qualquer disputa ou controvérsia relacionada ou oriunda ao Regulamento do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado, das cláusulas compromissórias, em especial, quanto à sua aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, por meio de arbitragem, perante a câmara de arbitragem, nos termos do regulamento da câmara de arbitragem do mercado.

Política de Divulgação

Em linha com as disposições do Código do IBGC, adotamos política de divulgação de informações relevantes, de acordo com as normas da Instrução nº 358 da CVM, de 3 de janeiro de 2002 ("Instrução CVM 358"), que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de assembléia geral ou dos órgãos de administração da São Carlos, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da São Carlos, que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação dos valores mobiliários de nossa emissão ou a eles referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter tais valores mobiliários; ou
- (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de tais valores mobiliários.

Incumbe ao nosso Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM, às bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de nossa emissão sejam negociados, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos nossos negócios que seja considerado informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral (através de anúncio publicado no jornal, etc.).

A Instrução CVM 358 prevê uma única hipótese de exceção à imediata divulgação de informação relevante. Referida informação só poderá deixar de ser divulgada se sua revelação puder colocar em risco algum interesse legítimo da São Carlos.

Todas as pessoas vinculadas (nossos acionistas controladores, diretores, membros de nosso Conselho de Administração, do conselho fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e funcionários que tenham acesso freqüente a informações relevantes, assim como acionistas que elegerem membro do nosso Conselho de Administração, acionistas que elegerem membro do nosso conselho fiscal e, ainda, por quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição na São Carlos, nas sociedades controladoras, controladas e coligadas, tenha conhecimento de informação relativa a Ato ou Fato Relevante sobre a São Carlos) deverão assinar termo de adesão ao Código de Conduta para Divulgação e Uso de Informações e Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da São Carlos, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de nos indenizar e às demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

Saída do Novo Mercado

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento de nossa listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em assembléia geral de acionistas e desde que a BOVESPA seja informada por escrito com, no mínimo, 30 dias de antecedência. Nossa saída do Novo Mercado não implicará a perda da nossa condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

Quando ocorrer a nossa saída do Novo Mercado, para que nossas ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, o(s) acionista(s) controlador(es) à época deverá(ão) efetivar oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação por sociedade especializada e independente quanto a nossa administração, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplex apresentada pelo nosso Conselho de Administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, e cabendo a cada ação, independentemente de espécie ou classe, o direito a um voto, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação (conforme definido no Regulamento do Novo Mercado), ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Quando a nossa saída do Novo Mercado ocorrer em razão de cancelamento de registro de companhia aberta, os acionistas controladores deverão seguir os demais requisitos aplicáveis ao cancelamento de registro, consoante o Regulamento do Novo Mercado.

Na hipótese da nossa saída do Novo Mercado ocorrer em razão de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, os acionistas controladores à época deverão efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas da companhia, no mínimo, pelo respectivo valor econômico das ações a ser apurado conforme a metodologia indicada acima, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da efetivação da oferta pública deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da São Carlos que houver aprovado a referida reorganização.

Caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o comprador deverão oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante, devidamente atualizado.

Após uma eventual saída do Novo Mercado, não poderemos solicitar a listagem de valores mobiliários de nossa emissão no Novo Mercado pelo período de dois anos subseqüentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma alienação do nosso controle após nossa saída do Novo Mercado.

PARTE III – ANEXOS

- Ata da Reunião do Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em 29 de maio de 2006
- Ata da AGE da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em 29 de setembro de 2006
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em 27 de outubro de 2006
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., realizada em [●]
- Ata da Reunião de Sócios-Quotistas da Imob Asset Participações Ltda., realizada em 09 de novembro de 2006
- Autorização da Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie para a alienação de ações de emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., datada de 12 de outubro de 2006
- Estatuto Social atualizado, aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2006
- Informações Anuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005 (somente informações não incluídas neste Prospecto).

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF N° 29.780.061/0001-09

NIRE 35300171004

COMPANHIA ABERTA

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM
29 DE MAIO DE 2006**

No dia 29 de maio de 2006, às 9h30min, na sede social, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, reuniu-se o Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"). Resolveu-se, por unanimidade autorizar o aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado e com exclusão do direito de preferência, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das S.A. através de uma distribuição pública primária de ações da Companhia ainda em análise junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. (aa) Carlos Alberto da Veiga Sicupira; Marcel Herrmann Telles e Roberto Moses Thompson Motta.

Confere com original lavrada em livro próprio.



Roberto Moses Thompson Motta

- Suplente do Conselho de Administração -

Visto da Advogada:



Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva

OAB/SP n° 183.253





SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ Nº 29.780.061/0001-09

NIRE 35300171004

COMPANHIA ABERTA

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), realizada em 29 de setembro de 2006, lavrada na forma de sumário:

1. **Data, hora e local:** Aos 29 dias do mês de setembro de 2006, às 09h00min, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 50, 4º andar, São Paulo - SP.

2. **Convocação:** Edital publicado no "Diário Oficial do Estado de São Paulo", nos dias 14, 15 e 16 de setembro de 2006 e no "Valor Econômico", nos dias 14, 15 e 18 de setembro de 2006.

3. **Presenças:** Acionistas representando mais de 70% do capital social da Companhia, conforme consta no "Livro de Presença de Acionistas".

4. **Mesa:** Presidente, Sr. Rolando Milano, e Secretária, Sra. Tatiana Buzaf de Azevedo e Silva.

5. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre (i) a listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no segmento especial do Novo Mercado ("Novo Mercado") da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA; (ii) a celebração dos instrumentos necessários a adesão da Companhia ao Novo Mercado da BOVESPA, bem como a ratificação da assinatura de quaisquer instrumentos aí celebrados para tanto; (iii) a reformulação geral do Estatuto Social da Companhia, para

adaptação, inclusive, as regras da Regulamentação de Estágio do Novo Mercado da BVMF S/A; (iv) a alteração da composição do Conselho de Administração da Companhia e unificação dos mandatos dos seis membros em 2 (dois) anos, contados a partir da publicação do Anúncio de Intencimento de Distribuição Pública de Ações de "Anúncio de Intencimento"), referente a distribuição pública de ações de emissão da Companhia, em análise na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Processo CVM 2006/4277); (v) a fixação do montante global anual de remuneração a ser distribuído, a partir de sua aprovação, entre os administradores da Companhia; (vi) a criação de um Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia ("Plano"); (vii) o cancelamento de ações ordinárias mantidas em tesouraria pela Companhia, e (viii) a autorização aos administradores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à implementação e formalização do aprovado nos itens acima.

6. Deliberações. Por mais de 70% do capital social votante da Companhia, foram tomadas as seguintes deliberações:

6.1 Autorizar a lavratura da ata a que se refere esta Assembleia Geral Extraordinária em forma de sumário, bem como sua publicação com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, nos termos do art. 130 e seus §§, da Lei nº 6.404/76.

6.2 Aprovar o cancelamento de 121.770 ações ordinárias de emissão da Companhia, atualmente mantidas em tesouraria, sem redução do capital social da Companhia, nos termos do art. 30, § 1º, "b" da Lei nº 6.404/76, mediante a utilização de parte do saldo da conta de Reserva de Capital, Ação na Subscrição de Ações.

6.3 Em decorrência da deliberação acima, aprovar a alteração do "caput" do artigo 5º do Estatuto Social, mantidos inalterados os seus parágrafos, o qual passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 5º - O capital social é de R\$ 117.909.378,48 (cento e dezesseis milhões, novecentos e nove mil quinhentas e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos), dividido em 43.236.193 (quarenta e três milhões, duzentos e trinta e seis mil cento e noventa e três) ações ordinárias, todas sob a forma nominativa e sem valor nominal"

6.4 Autorizar a adição, pela Companhia, das regras de listagem diferenciadas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, votado pela Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA e a consequente migração da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia para o Novo Mercado;

6.5 Autorizar que a Companhia celebre os instrumentos necessários para sua adesão ao Novo Mercado e ratificar a celebração dos instrumentos já celebrados;

6.6 Aprovar a reformulação do Estatuto Social da Companhia, para adaptação, inclusive, às regras do Novo Mercado, passando o novo Estatuto Social a vigorar com a redação constante do **Anexo I**;

6.7 Alterar a composição e unificar os mandatos dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a ser composto pelos membros a seguir, todos com mandato unificado de 2 (dois) anos contados a partir da posse, a qual está condicionada à publicação do Anúncio de Intenções de Distribuição Pública Premiária de Ações (o "Anúncio de Intenções"), referente à distribuição pública de ações de emissão da Companhia, em análise na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Processo CVM 2006/4277);

Para os cargos efetivos: Srs. (i) **Rolando Mifano**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do documento de identidade RG nº 3.722.076-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 196.261.858-73, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com escritório na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração; (ii) **Jorge Felipe Lemann**, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identidade RG nº 08.606.916-8 IEP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 011.176.347-95, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 72, 12º andar, conj. 125/126; (iii) **Roberto Moses Thompson Motta**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do documento de identidade RG nº 03.861.162-6 IEP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 706.988.307-25, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, com escritório na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar; (iv) **Riccardo Arduini**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do documento de identidade RG nº 3.812.723-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 066.751.168-91, residente e domiciliado na cidade de Taboão da Serra, Estado

de São Paulo, na Av. Paulo Ayrés, 240, e (v) na qualidade de conselheiro independente, para fins do disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Emanuel Sotelino Schifferle, brasileiro, casado, engenheiro industrial, portador do documento de identidade RG nº 01.433.665-5 IEP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 009.251.367-00, residente e domiciliado na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Henrique Dodswoth, 13, apto. 502 - Copacabana, os quais declaram não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer atividade mercantil.

Como suplentes: Srs. (i) Carlos Alberto da Veiga Sicupira, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identidade RG nº 1.971.453 IEP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 041.895.317-15; e (ii) Alexandre Behring Costa, brasileiro, casado, engenheiro elétrico, portador do documento de identidade RG nº 06.731.028-4 IEP/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 938.551.687-68; ambos residentes e domiciliados na cidade e Estado de São Paulo, com escritório na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar, os quais declaram não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer atividade mercantil.

6.8 Aumentar, no montante de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2006.

6.9 Registrar que os mandatos dos atuais 3 (três) membros do Conselho de Administração terão fim na data de publicação do Ato de Início, a partir de quando o Conselho de Administração passará a ter a composição aprovada na deliberação 6.7 acima.

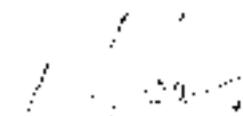
6.10 Aprovar a criação de um Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia ("Plano"), na forma do Anexo II que, depois de autenticado pela mesa, ficará arquivado na sede da Companhia, ficando, desde já, a administração da Companhia autorizada a praticar todos os atos necessários à formalização e implementação do Plano ora aprovado, bem como dos contratos de opção com os respectivos participantes.

6.11 Autorizar a administração da Companhia, representada na forma de seu Estatuto Social, a praticar todos os atos necessários à implementação e formalização do ora aprovado.

7. **Aprovação e Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, e depois lida, aprovada e assinada pelos membros da Mesa e pelos acionistas representantes da maioria necessária para as deliberações tomadas nesta Assembleia.

2006

São Paulo, 29 de setembro de 2006.

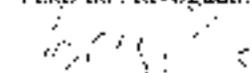


Rolando Milani
Presidente



Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
Secretária

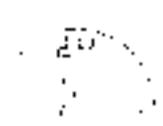
Visto da Advogada:



Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
OAB/SP nº 183.253



SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEBRES
DA ECONOMIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO CRISTALINA ALVES LOPES
276.614/06-9
JUCESP



CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

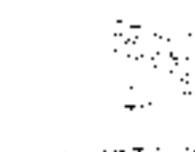
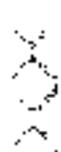
Artigo 1º - A SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. é uma sociedade por ações que se rege por este Estatuto Social e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), CEP 04530-001, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado.

Artigo 4º - A Companhia tem por objeto social:

- a) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive "shopping centers";
- b) compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais;
- c) locação de bens móveis;
- d) exploração de estacionamento rotativo;
- e) exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e
- f) participação no capital de outras sociedades.



LECOB CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL.

Artigo 5º - O capital social é de R\$ 167.901.578,82 (cento e sessete milhões, novecentos e nove mil, quinhentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos), dividido em 43.236.193 (quarenta e três milhões, duzentas e trinta e seis mil, cento e noventa e três) ações ordinárias, todas sob a forma nominativa e sem valor nominal.

§ 1º - As ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o § 3º do art. 35 da Lei nº 6.404/76.

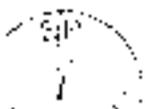
§ 2º - Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§ 3º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 40.000.000 (quarenta milhões) de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão, estabelecerá se o aumento se dará por subscrição pública ou particular e fixará o preço e as condições de integralização.

Artigo 7º - Dentro do limite do capital autorizado, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (i) mediante venda em Bolsa de Valores ou subscrição pública; e (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

Artigo 8º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição.



Artigo 9º - O Conselho de Administração poderá outorgar, de acordo com plano aprovado em Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviços, assim como aos administradores e empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLÉIA GERAL

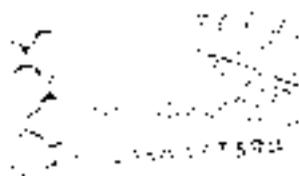
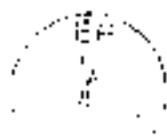
Artigo 10º - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigirem.

§ 1º - A Assembleia Geral será convocada na forma da lei.

§ 2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer administrador ou acionista da Companhia. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 11 - Além das matérias previstas em lei, caberá à Assembleia Geral:

- (a) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM ou a saída da Companhia do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA ("Novo Mercado"), a qual deverá ser comunicada à BOVESPA por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;
- (b) escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista triplíce pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado e cancelamento de registro de companhia aberta; e
- (c) resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.



1

Artigo 12 - Os trabalhos e deliberações das Assembleias Gerais serão lavrada ata em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, que representem, no mínimo, a maioria necessária para as deliberações tomadas.

§ 1º - A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos, com referência a eventuais dissidências e protestos.

§ 2º - Salvo deliberações em contrário, as atas serão lavradas com omissão das assinaturas dos acionistas.

Artigo 13 - Os Acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista ou administrador da Companhia ou advogado.

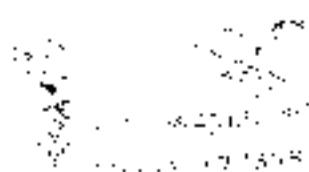
Parágrafo único - Os instrumentos de mandato com poderes especiais para representação na Assembleia Geral, com reconhecimento da firma do outorgante, deverão ser apresentados, com até 48 horas de antecedência, na sede da Companhia.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 14 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Artigo 15 - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem ser investidos nos respectivos cargos dentro de 30 (trinta) dias a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos, estando dispensados de prestar caução para exercer suas funções.

Parágrafo único - A investidura dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria nos respectivos cargos está condicionada (i) à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores, a que se refere o regulamento de Listagem do Novo Mercado; e (ii) à adesão ao



Manual de Divulgação e Uso de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, mediante assinatura do termo respectivo.

Artigo 16 - A Assembleia Geral fixará o formulário global de remuneração dos administradores, que será distribuída pelo Conselho de Administração, na forma do inciso "(v)" do Artigo 20 deste Estatuto Social.

SEÇÃO I - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato limitado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

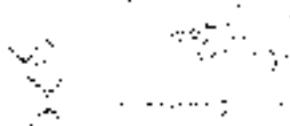
§ 1º - A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

§ 2º - O Presidente do Conselho de Administração será eleito na mesma Assembleia Geral que eleger os seus membros.

§ 3º - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

§ 4º - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assentam os suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de acionistas.

Artigo 18 - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros efetivos do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento de



Listagem do Novo Mercado, sendo também considerado(s) como independentes) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei nº 6.404/76

Parágrafo único - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no caput deste Artigo 18, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos), ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Artigo 19 - Em caso de vacância de um ou mais dos cargos de conselheiro, não houverdo suplente, o Conselho de Administração elegerá um ou mais conselheiros substitutos o(s) qual(is) permanecerá(ão) no cargo até a primeira Assembleia Geral que se realizar após aquela data. Para os fins deste Estatuto, considerar-se-á ocorrida a vacância em caso de morte, incapacidade permanente, renúncia, destituição ou ausência injustificada por mais de três reuniões consecutivas.

Parágrafo único - Em caso de ausência ou impedimento temporários, os membros do Conselho de Administração serão substituídos pelos suplentes, se houver, ou, na ausência destes, por outro conselheiro, munido de procuração com poderes específicos. Nesta última hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro ausente ou impedido, além de seu próprio voto, expressará o do conselheiro ausente.

Artigo 20 - As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas competirão ao Conselho de Administração:

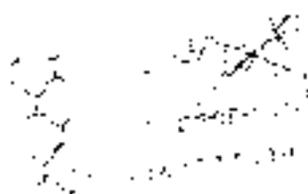
- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais de atuação da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições adicionais às estatutárias e legais;



- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, ~~Examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre quaisquer atos celebrados, ou em via de celebração, pela Companhia;~~
- (iv) destinar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais de cada um dos membros do Conselho e da Diretoria da Companhia;
- (v) outorgar, de acordo com plano aprovada pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, na forma do disposto no Artigo 9º deste Estatuto;
- (vi) indicar e destituir os auditores independentes da Companhia;
- (vii) deliberar sobre a emissão de ações e bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado da Companhia, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas na hipótese prevista no Artigo 7º deste Estatuto Social;
- (viii) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, a Assembleia Geral Extraordinária;
- (ix) autorizar a aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (x) pagar ou creditar juros sobre o capital próprio nos termos do § 7º do Artigo 9º da Lei nº 9.249/95, e legislação e regulamentação pertinentes, até o limite dos dividendos obrigatórios de que trata o Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, os quais serão imputados a esses mesmos dividendos;



- (xi) aprovar o orçamento anual operacional e o plano de negócios da Companhia, bem como quaisquer eventuais alterações dos mesmos (sendo certo que, enquanto não for aprovado novo orçamento ou plano, o orçamento ou plano previamente aprovado prevalecerá);
- (xii) fixar critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios dos administradores e dos empregados de escalão superior da Companhia e das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente;
- (xiii) aprovar, previamente, a implementação ou alteração de plano de incentivo de remuneração de longo prazo aos empregados;
- (xiv) submeter à Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social;
- (xv) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria, bem como deliberar sobre o pagamento, pela Companhia, de dividendos intermediários ou intercalares, observado o disposto no CAPÍTULO VI deste Estatuto Social;
- (xvi) atribuir aos administradores da Companhia a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia e suas controladas, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;
- (xvii) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;
- (xviii) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia e manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- (xix) deliberar sobre aquisição, a alienação a qualquer título, inclusive conferência ao capital de outra sociedade, transferência ou cessão a qualquer título ou, ainda, oneração de parte substancial do ativo permanente da Companhia, em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);



- (xx) aprovar contratos que representem ~~responsabilidades~~ ou renúncia de direitos para e pela Companhia, e que envolvam valores, ~~individualmente~~ ou de forma agregada no período de 12 meses, superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xxi) aprovar endividamentos, bem como a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam "bonds", "commercial papers" ou outros de uso comum no mercado, que envolvam valores individuais, iguais ou superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deliberando, ainda, sobre suas condições de emissão, amortização e resgate;
- (xxii) aprovar a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia e sem garantia real;
- (xxiii) definir a lista tripartite de instituições na forma qualificada na alínea (b) do Artigo 11, deste Estatuto Social, a ser submetida à Assembleia Geral para a escolha da instituição responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;
- (xxiv) aprovar a concessão de avais, fianças ou outras garantias em relação a obrigações de terceiros, de qualquer acionista, de administrador ou empregado da Companhia ou ainda em sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente, em qualquer valor;
- (xxv) aprovar a abertura e fechamento de filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior;
- (xxvi) resolver os casos omissos neste Estatuto e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto não conferem a outro órgão da Companhia.

Parágrafo único. Os valores mencionados neste artigo serão corrigidos anualmente, ou na menor periodicidade possível, a partir de 29/09/2006, pelo índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.



Artigo 21 - É necessária a prévia aprovação da maioria qualificada de dois terços dos membros do Conselho de Administração para deliberação sobre:

- (i) proposta de liquidação, dissolução e extinção da Companhia ou cessação do estado de liquidação da Companhia;
- (ii) proposta de resgate, amortização ou reembolso das ações;
- (iii) proposta de criação ou emissão, acima do limite do capital autorizado, de bônus de subscrição ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (iv) proposta de incorporação da Companhia em outra, incorporação de outra sociedade pela Companhia, incorporação de ações envolvendo a Companhia, sua fusão ou cisão; e
- (v) proposta de participação da Companhia em "grupo de sociedades" nos termos do artigo 265 da Lei nº 6.404/76 ou a sua saída do referido grupo.

Artigo 22 - O Conselho de Administração reunir-se-á, sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, através de carta, telegrama, fax-símile, correio eletrônico ou outro meio de comunicação com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 3 dias, dispensada tal convocação se presente a totalidade dos conselheiros. As deliberações da reunião devem ser lavradas, em forma de ata, em livro próprio.

Parágrafo único - O quorum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será a maioria dos membros e as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos Conselheiros presentes, com exceção das deliberações contidas no Artigo 21 deste Estatuto Social, cabendo ao Presidente, além do seu voto pessoal, o voto de qualidade no caso de empate.

SEÇÃO II - DA DIRETORIA

Artigo 23 - A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) deles designado como Diretor Presidente, 1 (um) designado como Diretor de Relação com Investidores e os demais, se houver, designados apenas como Diretores, todos residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.



§ 1º - Ocorrendo impedimento ou ausência do cargo de Diretor, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

§ 2º - Os Diretores tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio e permanecerão em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24 - A Diretoria, presidida pelo Diretor Presidente, reunir-se-á sempre que necessário, cabendo a convocação ao próprio Diretor Presidente, que também presidirá a reunião.

§ 1º - A reunião instalar-se-á com a presença de Diretores que representem a maioria dos membros da Diretoria.

§ 2º - Nas reuniões de Diretoria, assistirá ao Diretor Presidente o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

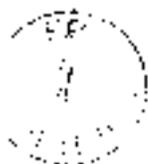
§ 3º - As atas das reuniões e as deliberações da Diretoria serão registradas em livro próprio e arquivadas na sede da Companhia.

Artigo 25 - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Parágrafo único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

I - submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia, promovendo a sua execução nos termos aprovados;

II - formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;



III - exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes a orientação mais adequada aos objetos sociais;

IV - coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

V - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 26 - Observadas as demais disposições deste Estatuto Social, a Companhia será representada pela assinatura (i) de 2 (dois) membros da Diretoria; ou (ii) de 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) de 2 (dois) Procuradores.

§ 1º - A constituição de procuradores para representar a Companhia, inclusive para os fins de que trata este artigo, será feita por 2 (dois) Diretores. O instrumento mencionará os poderes outorgados e o prazo de duração do mandato, que não excederá a um ano.

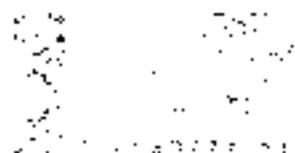
§ 2º - O mandato judicial poderá ser outorgado por prazo indeterminado.

§ 3º - A Companhia será representada isoladamente por qualquer um dos Diretores, sem as formalidades previstas neste artigo, nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimento pessoal.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 27 - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, não tendo caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a peduto de acionistas, nos casos previstos em Lei, com mandato de 1 (um) ano.

§ 1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal está condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal, a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.



§ 2º - O quorum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é o da maioria de seus membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos Conselheiros presentes à reunião.

§ 3º - Caberá ao Conselho Fiscal eleger o seu presidente na primeira sessão realizada após sua instalação.

§ 4º - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo remanescente do mandato do Conselheiro.

§ 5º - No caso de impedimento de qualquer um dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

§ 6º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, sendo certo que os suplentes em exercício farão jus a remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês.

Artigo 28 - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros ser reeleitos.

Artigo 29 - O Conselho Fiscal terá as atribuições que o Estatuto e a Lei lhe conferem.

Artigo 30 - Para a eleição do Conselho Fiscal aplicar-se-á o disposto no §4º do Artigo 161 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Artigo 31 - O exercício social coincide com o ano civil.

Artigo 32 - Ao fim de cada exercício social, serão elaboradas, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, previstas em Lei.



1

§ 1º - O Conselho de Administração poderá deliberar o levantamento de balanço semestral, ou em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados nesse balanço, respeitado o disposto no Artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

§ 2º - A qualquer tempo, o Conselho de Administração também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

§ 3º - Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio serão sempre considerados como antecipação dos dividendos obrigatórios.

Artigo 33 - Com base no lucro líquido apurado na Demonstração de Resultados do exercício social serão elaboradas as propostas de destinação a lhes serem dadas, aplicando-se compulsoriamente:

I - 5% (cinco por cento) na constituição da reserva legal, até que atinja 20% (vinte por cento) do capital social, e

II - 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado nos termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, serão distribuídos como dividendos obrigatórios a todos os acionistas.

§ 1º - Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral.

§ 2º - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 34 - O saldo do lucro líquido, após as determinações já mencionadas, será apropriado a critério da Assembleia Geral, a qual poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar parte à formação de reservas com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro, decorrente da perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado.



§ 1º - A proposta dos órgãos da administração deverá indicar a causa da perda prevista, referida no "caput" deste artigo, e justificá-la, com as razões de prudência que recomendem, a constituição da reserva.

101005

§ 2º - A reserva será revertida no exercício em que deixarem de existir as razões que justificaram a sua constituição ou em que ocorrer a perda referida acima.

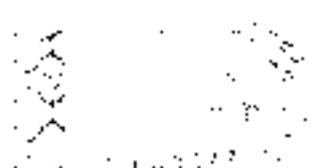
CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE, DA PROTEÇÃO DA DISPERSÃO DA BASE ACIONÁRIA, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 35 - A alienação do Controle acionário da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, oferta pública de aquisição de ações dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante.

Artigo 36 - A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser efetivada:

- ii) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações que venha a resultar na alienação do Controle da Companhia; e
- iii) em caso de alienação, direta ou indireta, de controle de sociedade que detiver o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e a anexar documentação que comprove esse valor.

Artigo 37 - Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle acionário, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com outros



acionistas ou com o Acionista Controlador envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

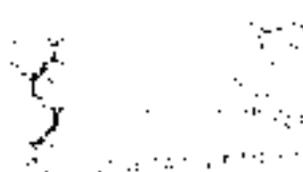
- (i) efetivar a oferta pública referida no Artigo 35 acima;
- (ii) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data de alienação do Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago aos acionistas vendedores ou ao Acionista Controlador de quem tenha adquirido o Poder de Controle e o valor pago em bolsa por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado, pela variação positiva do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, até o momento do pagamento.

Artigo 38 - Em caso de efetivação da oferta pública referida nos Artigos 35, 36 e 37, o ofertante obriga-se a tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Poder de Controle.

Artigo 39 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, conforme previsto no Artigo 42 deste Estatuto Social.

Artigo 40 - Em caso de saída do Novo Mercado, seja para que as ações da Companhia passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, seja devido a reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, a oferta pública a ser efetuada pelo Acionista Controlador deverá ter como preço mínimo a ser ofertado o correspondente ao valor econômico apurado no laudo de avaliação a que se refere o Artigo 42 deste Estatuto Social e de acordo com o disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 41 - Nos casos de saída do Novo Mercado ou de cancelamento de registro de companhia aberta, a deliberação a que se refere a alínea "b)" do Artigo 11 deverá ser tomada, não se computando os votos em branco, pela maioria dos votos dos acionistas titulares de Ações em



Circulação (conforme definição abaixo) ~~prevista~~ ~~respeita~~ ~~Assembleia~~ ~~Geral~~, a qual, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem no mínimo 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

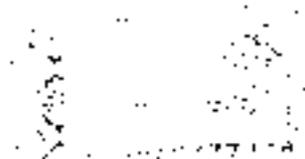
Artigo 42 - O laudo de avaliação de que tratam o Artigo 39, Artigo 40 e o Artigo 41 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da referida lei.

Parágrafo único - Os custos de elaboração do laudo de avaliação referido no Artigo 39 e no Artigo 40 deste Estatuto Social deverão ser suportados integralmente pelo ofertante.

Artigo 43 - A Companhia não poderá registrar qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle ou para aquele(s) que vier(em) a dete(r) o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Amizade dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo único - Da mesma forma, nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Amizade dos Controladores, a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 44 - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, excluídas para os fins deste capítulo as ações em tesouraria, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública para aquisição da totalidade das



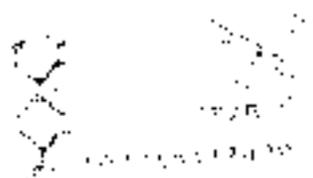
A

ações de emissão da Companhia ("OPA"), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da BOVESPA e os termos de 55º Capítulo.

§ 1º - O preço a ser ofertado pelas ações de emissão da Companhia objeto da OPA ("Preço da OPA") deverá ser o preço justo, entendido como sendo ao menos igual ao valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações no mercado de valores mobiliários ou com base em outro critério aceito pela CVM, assegurada a revisão do valor da oferta na forma do § 3º - deste Artigo.

§ 2º - A OPA deverá observar obrigatoriamente os seguintes princípios e procedimentos, além de, no que couber, outros expressamente previstos no Artigo 4º da Instrução CVM nº 361 de 05/03/02:

- (i) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia;
- (ii) ser efetuada em leilão a ser realizado na BOVESPA;
- (iii) ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto à Companhia e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da OPA;
- (iv) ser mutável e irrevogável após a publicação no edital de oferta, nos termos da Instrução CVM nº 361/02, ressalvado o disposto no § 4º - alínea b;
- (v) ser lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto neste Artigo e paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia e;
- (vi) ser instruída com laudo de avaliação da Companhia, preparado por instituição de reputação internacional, independência e experiência comprovada na avaliação econômico-financeira de companhias abertas, elaborado de acordo com os critérios elencados no Artigo 8º da Instrução CVM nº 361/02.



1

§ 3º - Os acionistas titulares de, no mínimo, 1% das ações de emissão da Companhia poderão requerer aos administradores da Companhia que convoquem assembleia dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da OPA, cujo laudo deverá ser preparado nos mesmos moldes do laudo de avaliação referido no item (vi) do § 2º - deste Artigo, de acordo com os procedimentos previstos no Artigo 4º-A da Lei nº 6.404/76 e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM, nos regulamentos da BOVESPA e nos termos deste Capítulo.

§ 4º - Caso a assembleia especial referida no § 3º - acima delibere pela realização de nova avaliação e o laudo de avaliação venha a apurar valor superior ao valor inicial da OPA, poderá o Acionista Adquirente dela desistir, obrigando-se neste caso, a observar, no que couber, o procedimento previsto nos Artigos 23 e 24 da Instrução CVM nº 361/02, e a alienar o excesso de participação no prazo de três meses contados da data da mesma assembleia especial.

§ 5º - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo venha a determinar a adoção de um critério específico de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia em oferta pública sujeita ao Artigo 4º-A da Lei nº 6.404/76, que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

§ 6º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, de a própria Companhia, formular uma oferta pública concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 7º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

§ 8º - Na hipótese de o Acionista Adquirente não cumprir as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual

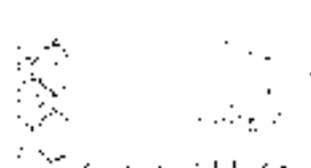
o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente, conforme disposto no Artigo 120 da Lei n.º 6.404/76.

§ 9º - Qualquer Acionista Adquirente que adquirir ou se tornar titular de outros direitos de sócio, inclusive por força de usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, estará obrigado igualmente a, no prazo de 60 dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos de sócio sobre ações em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma oferta pública, nos termos descritos neste Artigo.

§ 10 - As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei n.º 6.404/76, no Artigo 35, no Artigo 36 e no Artigo 37 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo.

§ 11 - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 25% do total das ações de sua emissão, em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliena o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento; (ii) da incorporação de outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação da Companhia realizada por instituição especializada que atenda aos requisitos do item (vi) do § 2º - deste Artigo.

§ 12 - Para fins do cálculo do percentual de 25% do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.



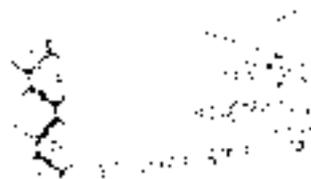
§ 13 - O disposto neste Artigo não se aplica aos atuais acionistas que já sejam titulares de 25% ou mais do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores, inclusive e em especial aos acionistas controladores da Companhia, bem como aos sócios de referidos acionistas controladores em 29/09/2006, que vierem a sucumbir na participação direta na Companhia por força de reorganizações societárias, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, referente à distribuição pública de ações de emissão da Companhia em análise na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Processo CVM 2006/1277).

Artigo 45 - Havendo Controle Difuso:

§ 1º - sempre que for aprovado, em Assembleia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembleia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública;

§ 2º - sempre que for aprovada, em Assembleia Geral, a saída da Companhia do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária na qual as ações da Companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, sem que, no entanto, haja o cancelamento do registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembleia Geral.

Artigo 46 - Havendo Controle Difuso, se a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado decorrente de:



§ 1º - deliberação em Assembleia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

101006

§ 2º - ao ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em Assembleia Geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 47 - Para fins deste Estatuto Social, os seguintes termos com iniciais minúsculas terão os seguintes significados:

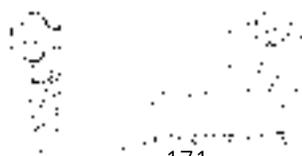
“Ações em Circulação”: todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas aquelas (i) em tesouraria da Companhia, (ii) de titularidade dos administradores da Companhia, e (iii) de titularidade, direta ou indiretamente, do Acionista Controlador e/ou pessoas a ele vinculadas.

“Acionista Adquirente”: qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

“Acionista Controlador”: significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia.

“Controle Difuso”: significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e não atue representando um interesse comum.

“Poder de Controle”: (bem como os seus termos correlatos “Controladora”, “Controlada”, “sob Controle Comum” ou “Controle”): o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades



Y

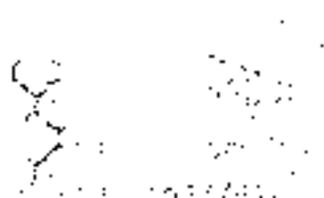
sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos das ações presentes nas três últimas Assembleias Gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegure a maioria absoluta do capital votante.

"Grupo de Acionistas": o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente, ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da outra pessoa, e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

CAPÍTULO VIII - DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 48 - A Companhia poderá ser dissolvida, liquidada e extinta nos casos previstos em Lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - O modo de liquidação será determinado em Assembleia Geral que elegerá também o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.



§ 2º - O Conselho de Administração nomeará o liquidante. Fixará os seus honorários e estabelecerá as diretrizes para o seu funcionamento.

CAPÍTULO IX - DA ARBITRAGEM

Artigo 49 - A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nas disposições da Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de valores mobiliários em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, a qual deve ser conduzida junto à Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo Regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

Artigo 50 - Não obstante o Artigo 44 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas no referido artigo.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

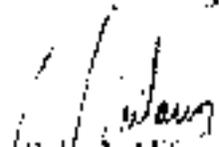
Artigo 51 - Os casos omissos serão regulados pela legislação em vigor.

Artigo 52 - As disposições contidas nas alíneas (a) e (b) do artigo 11, no parágrafo único do Artigo 15, no Artigo 18, no item (xxiii) do Artigo 20, no §1º do Artigo 27, nos Artigos 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, nos Artigos 49 e 50 deste Estatuto Social somente terão eficácia a partir da data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, referente à distribuição pública de ações de emissão da Companhia em análise na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Processo CVM 2006/4277), observado,

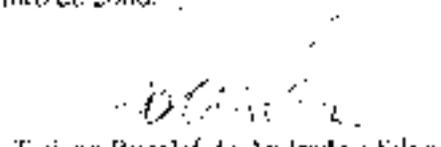


no entanto, no que se refere ao *caput* do Artigo 17, que o Conselho de Administração seguirá sendo composto por, no mínimo, 3 (três) membros até a mesma data de publicação do Ato de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, quando passará a ser composto por, no mínimo, 5 (cinco) membros.

São Paulo, 29 de setembro de 2006.

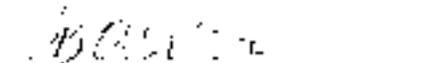


Rolando Milano
Presidente

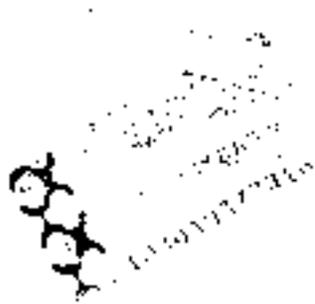


Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
Secretária

Visto da Advogada:



Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
OAB/SP nº 183.253



- 2.1. Os membros da administração, empregados e prestadores de serviços da Companhia e de suas sociedades controladas, direta ou indiretamente (incluídas no conceito de Companhia para os fins deste PLANO), poderão ser indicados a participar do PLANO. O Conselho de Administração ou o Comitê, conforme o caso, escolherá, para cada Programa, aqueles que farão jus a outorga da opção (os "Beneficiários").

3. ADMINISTRAÇÃO DO PLANO

- 3.1. O PLANO será administrado pelo Conselho de Administração ou, por opção deste último, por um Comitê composto por 3 membros, sendo pelo menos um deles necessariamente membro (titular ou suplente) do Conselho de Administração, excetuando-se os Conselheiros que exerçam cargo executivo na Companhia, salvo disposição em contrário do próprio Conselho.

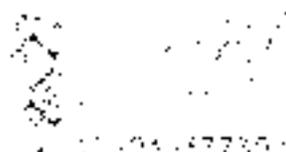
3.1.1. Os membros do Comitê - mas não os do Conselho de Administração, quando instalado como Comitê - ficam impedidos de ser Beneficiários.

3.1.2. O Comitê, conforme o caso, terá amplos poderes, respeitados os termos do PLANO e as diretrizes da assembleia geral de acionistas constantes deste PLANO, e do Conselho de Administração da Companhia, para sua organização e administração.

- 3.2. O Conselho de Administração ou o Comitê, se for o caso, poderá, a qualquer tempo, (i) prorrogar o prazo final para o exercício das opções ou antecipar o prazo de carência para o exercício das opções dos Programas em vigência; (ii) extinguir o PLANO, respeitados os direitos adquiridos; e (iii) estabelecer a regulamentação aplicável aos casos omissos.

- 3.3. O Conselho de Administração ou Comitê, conforme o caso, não poderá (i) mudar os critérios para a habilitação dos empregados e membros da administração da Companhia como Beneficiários do PLANO; (ii) alterar ou prejudicar quaisquer direitos ou obrigações de qualquer acordo existente sobre opções de compra sem o consentimento do Beneficiário.

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OPÇÃO



11.04.2022

4.1 O Conselho de Administração ou o Conselho, conforme o caso, irá criar, periodicamente, PROGRAMAS DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES (os "Programas"), onde serão definidos:

(a) os Beneficiários da ~~quele Programa~~ e o número de ações da Companhia sobre as quais serão concedidas opções de compra;

(b) o prazo inicial de existência dentro do qual as opções não poderão ser exercidas, tendo em vista os objetivos do PLANO;

(c) o preço de subscrição ou compra, a forma do pagamento do preço e o índice de correção monetária, se for o caso;

(d) o prazo máximo para o exercício das opções e as datas nas quais o exercício total ou parcial das opções e todos os direitos delas decorrentes expirarão, a contar da data da outorga;

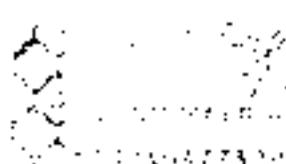
(e) as normas sobre a caducidade e o exercício antecipado das opções;

(f) as normas sobre a transferência de opções, com vistas a que a opção mantida pelo Beneficiário não seja transferida a terceiros, salvo por disposição testamentária ou por efeito de sucessão, bem como quaisquer restrições à transferência de ações recebidas pelo exercício das opções e disposições sobre penalidades; e

(g) quaisquer outros termos e condições que não estejam em desacordo com o PLANO.

4.2 Os termos e as condições de cada opção concedida, inclusive o número de ações específico a que cada opção faz jus, serão fixados em Contratos de Outorga de Opção de Compra de Ações ("Contratos"), assinados individualmente com cada Beneficiário, com referência ao Programa estabelecido.

4.2.1 Os Contratos constituirão acordo de acionistas para todos os fins previstos no art. 118 da Lei nº 6.404/76 e serão averbados nos livros societários da Companhia.



1

4.2.2. Ao assinarem os respectivos Contratos, os Beneficiários estarão sujeitos as regras restritivas ao uso de informações privilegiadas aplicáveis às companhias abertas em geral e àquelas estabelecidas pela Companhia.

4.3. O Conselho de Administração ou o Comitê, se eleito, poderá criar programas específicos para determinados Beneficiários, desde que observadas as diretrizes do PLANO.

5. PREÇO DE AQUISIÇÃO

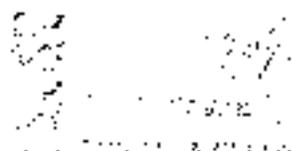
5.1. O preço de emissão, ou preço de compra, caso a Companhia opte por utilizar ações em tesouraria para fazer face ao exercício das opções (sendo a subscrição e a compra referidas, em conjunto, como "aquisição" para os efeitos deste PLANO), das ações a serem adquiridas pelos Beneficiários em decorrência do exercício da opção, será determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê, conforme o caso, e será equivalente ao valor médio das ações dos últimos 30 (trinta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), anteriores à data da concessão da opção (ou o preço, por ação, da primeira oferta pública realizada após a aprovação do presente Plano, caso tal oferta ocorra até 90 dias antes da outorga), podendo ser acrescido de correção monetária com base na variação de um índice de preços a ser determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê, e ainda de juros, também a critério do Conselho de Administração ou do Comitê, conforme o caso (o "Preço de Exercício").

5.2. O Conselho de Administração ou o Comitê, conforme o caso, poderão determinar, quando do lançamento de cada Programa, que seja concedido aos Beneficiários um desconto de até 20% (vinte por cento) no Preço de Exercício. A concessão de desconto em determinado Programa não obriga a concessão de desconto, ou do mesmo percentual de desconto, nos Programas posteriores.

5.3. O preço de aquisição será pago à vista pelos Beneficiários, nas condições determinadas pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê para cada Programa.

5.4. Havendo aumento de capital por subscrição pública ou particular em dinheiro, as opções cujo termo inicial de carência já tenha decorrido poderão ser exercidas, durante o prazo de





Presidente do Conselho de Administração



Presidente do Conselho de Administração

preferência, se houver e o período de distribuição pública de ações, pelo preço de aquisição, corrigido na forma determinada no respectivo Programa, ou pelo preço de lançamento, prevalecendo o que for menor.

5.5. O preço de aquisição das opções não exercidas será deduzido do valor dos dividendos e juros sobre o capital próprio por ação, pagos pela Companhia a partir da data da outorga.

5.6. O Benefetário deverá, necessariamente, destinar pelo menos 50% (cinquenta por cento) da parcela da gratificação anual recebida a título de bônus na participação nos lucros atribuída pela Companhia, líquida de imposto de renda e outros encargos incidentes, ou dividendos e/ou juros sobre capital próprio recebidos de sociedades controladas pela Companhia ou a ela coligadas ("Bônus"), para subscrever e integralizar ou comprar, caso sejam utilizadas ações em tesouraria, ações decorrentes do exercício de opções cujos prazos iniciais de carência já tenham decorrido e ainda não tenham sido exercidas, sob pena de extinção da opção referente às ações que poderia ter adquirido caso houvesse utilizado o Bônus na forma prevista por este item.

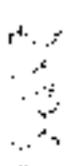
5.6.1. Caso o Benefetário tenha, no âmbito do PLANO, integralizado ou adquirido ações com recursos próprios, até um ano antes do pagamento do Bônus, esta quantidade de ações integralizada e adquirida será deduzida da quantidade de ações necessária para cumprir a obrigatoriedade de destinar 50% do Bônus prevista no item 5.6.

6. AQUISIÇÃO DAS AÇÕES

6.1. As ações resultantes do exercício de opções pelos Benefetários serão objeto de emissão através de aumento do capital da Companhia. Também poderão ser oferecidas opções de compra de ações existentes em tesouraria, mediante prévia aprovação da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

6.2. Os acionistas, nos termos do que dispõe o art. 171, § 3º, da Lei nº 6.404/76, não terão preferência ao ensejo do lançamento dos Programas ou do exercício da opção de compra de ações originárias do PLANO.







6.3. Os Beneficiários não terão quaisquer dos direitos e privilégios de acionista da Companhia, exceto aqueles a que se refere o PLANO. Os titulares de opções, somente adquirindo tais direitos a partir da subscrição ou aquisição das ações subjacentes às opções concedidas.

6.4. Nenhuma ação será entregue ao Beneficiário em decorrência do exercício da opção a não ser que todas as exigências legais e regulamentares tenham sido integralmente cumpridas.

7. DA ALIENAÇÃO DAS AÇÕES

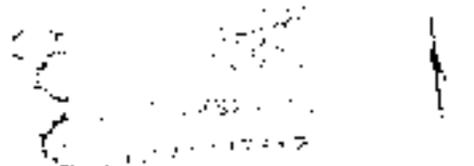
7.1. Salvo decisão específica em contrário do Conselho de Administração ou do Comitê, conforme o caso, o Beneficiário só poderá vender, transferir ou, de qualquer forma, alienar as ações da Companhia adquiridas no âmbito do PLANO, bem como aquelas que venham a ser por ele adquiridas em virtude de bonificações, desdobramentos, subscrições ou qualquer outra forma de aquisição, ou valores mobiliários que dêem direito à subscrição ou aquisição de ações, desde que tais ações ou valores mobiliários tenham decorrido para o Beneficiário da propriedade das ações objeto do PLANO (em conjunto, as "Ações"), se atendido o período mínimo de indisponibilidade estabelecido, a critério de cada Programa, para cada lote de Ações ou para determinado lote de Ações, o qual nunca será superior a 2 (dois) anos, a contar da data da outorga da opção.

7.2. O Beneficiário se obriga a não onerar as Ações e a não instituir sobre elas qualquer gravame que possa impedir a execução do disposto no PLANO.

7.3. A Companhia registrará transferência de Ações vinculadas ao PLANO no momento de sua ocorrência, ficando as mesmas indisponíveis pelo período estabelecido no Programa.

7.4. O Conselho de Administração ou o Comitê, conforme o caso, poderá estabelecer que a alienação das Ações dar-se-á respeitado o direito de preferência da Companhia, em igualdade de condições.

7.5. A Companhia poderá, na hipótese prevista no item 7.4 e nas mesmas condições, indicar um ou mais terceiros para exercerem a opção de compra, Beneficiários ou não do PLANO.



8. PERMANÊNCIA NO CARGO

8.1. Nenhuma disposição do PLANO, de qualquer Programa ou do Contrato conferirá a qualquer Beneficiário direitos com respeito à permanência como membro da administração e/ou empregado da Companhia e não interferirá, de qualquer modo, com os direitos de a Companhia rescindir a qualquer tempo o contrato de trabalho do empregado e/ou interromper o mandato do administrador.

9. TÉRMINO DO CONTRATO DE TRABALHO OU DO MANDATO DO BENEFICIÁRIO

9.1. No caso de término do contrato de trabalho por justa causa ou do mandato do Beneficiário por motivo correspondente a justa causa, pela legislação trabalhista, caducarão sem indenização todas as opções não exercidas, tendo ou não decorrido os prazos de carência.

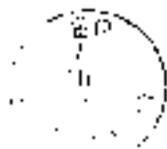
9.2. Na hipótese de término do contrato de trabalho ou do mandato do Beneficiário sem justa causa ou de pedido de demissão por vontade do Beneficiário, serão observadas as seguintes disposições:

(a) as opções cujos prazos iniciais de carência ainda não tenham decorrido caducarão sem indenização; e

(b) as opções cujos prazos iniciais de carência já tenham decorrido poderão ser exercidas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do evento que originar o término do contrato de trabalho ou mandato, ou até o término do prazo para o exercício da opção, se restar prazo inferior a 180 (cento e oitenta) dias.

9.3. Na hipótese de aposentadoria do Beneficiário, serão observadas as seguintes disposições:

(a) as opções cujos prazos iniciais de carência ainda não tenham decorrido terão o término de tais prazos de carência antecipados e poderão ser exercidas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do evento que originar o término do contrato de trabalho ou mandato, ou até o



181

término do prazo para o exercício da opção, se o prazo anterior a 180 (cento e oitenta) dias; e

(b) as opções cujos prazos iniciais de carência já tenham decorrido poderão ser exercidas nos prazos normais previstos nos respectivos Planos.

9.4. O período de restrição para a alienação de Ações referido no item 7.1. permanecerá em vigor.

10. FALECIMENTO OU INVALIDEZ PERMANENTE DO BENEFICIÁRIO

10.1. Se o Beneficiário falecer ou tornar-se permanentemente inválido para o exercício de sua função na Companhia enquanto empregado ou administrador da Companhia, todas as opções, tenham ou não decorrido os prazos iniciais de carência, poderão ser exercidas por seus herdeiros e sucessores ou pelo próprio Beneficiário, conforme o caso, por um período de 12 (doze) meses a contar da data do óbito ou do evento que ocasionou a invalidez permanente.

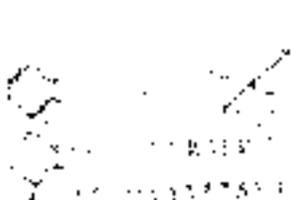
10.2. As opções poderão ser exercidas no todo ou em parte, com pagamento à vista, partilhando-se entre os herdeiros ou sucessores o direito às ações, na forma de disposição testamentária ou conforme estabelecido no inventário respectivo.

10.3. As ações que vierem a ser subscritas pelos herdeiros ou sucessores do Beneficiário estarão livres e desembaraçadas para venda a qualquer momento.

11. AJUSTAMENTOS

11.1. Se o número de ações da Companhia for aumentado ou diminuído como resultado de bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos, serão feitos ajustamentos equivalentes no número de ações que os Beneficiários terão o direito de adquirir quando do exercício de suas opções. Quaisquer ajustamentos nas opções serão feitos sem mudança no preço de aquisição total da parcela não exercida da opção, mas com ajustamento correspondente ao preço de aquisição por ação abrangida pela opção.





Presidente

11.2. Na hipótese de dissolução da Companhia ou de transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia que não implique mudança de controle, conforme definida neste PLANO, o Conselho de Administração ou o Comitê, conforme o caso, optará (i) pelo término do PLANO e a extinção de qualquer opção de ações concedida; ou (ii) pela antecipação do prazo final para o exercício da opção dos Programas em vigência.

11.3. Os ajustamentos segundo as condições dos itens 11.2. e 11.3. acima serão feitos pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê, se eleito, e tal decisão será final e obrigatória. Nenhuma fração de ações será vendida ou emitida segundo o PLANO ou qualquer desses ajustamentos.

12. DATA DE VIGÊNCIA E TÉRMINO DO PLANO

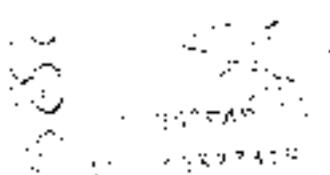
12.1. O PLANO entrará em vigor com a sua aprovação pela Assembléia Geral da Companhia e poderá ser extinto, a qualquer tempo, por decisão do Conselho de Administração, sem prejuízo da prevalência das restrições à negociabilidade das ações e/ou aos direitos já adquiridos.

13. OBRIGAÇÕES COMPLEMENTARES

13.1. Além das obrigações assumidas no Contrato, as partes se obrigam plena e integralmente ao cumprimento das condições integrantes do PLANO e dos Programas. A assinatura do Contrato implicará a expressa aceitação de todos os termos do PLANO e do Contrato pelo Beneficiário e valerá como acordo de acionistas, para os fins do Artigo 118 da Lei n.º 6.404/76.

14. EXECUÇÃO

14.1. As obrigações contidas no PLANO e no Contrato são assumidas em caráter irrevogável, valendo como título executivo extrajudicial nos termos da legislação processual civil, obrigando as partes contratuais e seus sucessores a qualquer título e a todo tempo. Estabelecem as partes que tais obrigações têm execução específica, na forma dos artigos 639 e seguintes do Código de Processo Civil.



1

15. CESSÃO

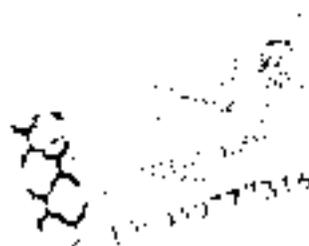
15.1. Os direitos e obrigações decorrentes do PLANO e do Contrato não poderão ser cedidos ou transferidos, no todo ou em parte, por qualquer das partes, nem dados como garantia de obrigações, sem a prévia anuência escrita da outra parte.

16. NOVAÇÃO

16.1. Fica expressamente convencionado que não constituirá novação a abstenção de qualquer das partes do exercício de qualquer direito, poder, recurso ou faculdade assegurado por lei, pelo PLANO ou pelo Contrato, nem a eventual tolerância de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações por qualquer das partes, que não impedirão que a outra parte, a seu exclusivo critério, venha a exercer a qualquer momento esses direitos, poderes, recursos ou faculdades, os quais são cumulativos e não excludentes em relação aos previstos em lei.

17. FORO

17.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as controvérsias que possam surgir com relação ao PLANO.



Handwritten signature and stamp, likely a date stamp: 10/10/2016



**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM
27 DE OUTUBRO DE 2006**

No dia 27 de outubro de 2006, às 10h00, na sede social, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, reuniu-se o Conselho de Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"). Resolveu-se, por unanimidade: (1) aprovar o Programa de Global Depositary Receipts ("Programa de GDRs"), nos termos da *Rule 144A* e da *Regulation S* do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, considerando as potenciais vantagens de aumento de liquidez, visibilidade e valorização das ações de emissão da Companhia, com as seguintes características: (i) Patrocinador: São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., (ii) Tipo de Ações: ordinárias, nominativas e sem valor nominal, (iii) Instituição Depositária: Bank of New York, (iv) Instituição Custodiante: Banco Itaú S.A.; (2) aprovar a possibilidade de que as ações a serem emitidas pela Companhia no âmbito da oferta pública primária e secundária de ações, em análise na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (Processo CVM nº RJ 2006/4277), sejam distribuídas privadamente no exterior sob a forma de *Global Depositary Shares*, representadas por *Global Depositary Receipts 144A* e/ou *Global Depositary Receipts Regulation S*, em conformidade com o disposto nas isenções de registro previstas, respectivamente, na *Rule 144A* e na *Regulation S*; e (3) autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências necessárias à efetivação do Programa de GDRs, incluindo, mas não se limitando, à celebração de contrato com a Instituição Depositária, bem como praticar todos os demais atos e providências necessárias à efetivação do Programa de GDRs, incluindo, mas não se limitando, à celebração de contrato com a Instituição Depositária, bem como praticar todos os demais atos e providências necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações objeto desta reunião. Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. (aa) Carlos Alberto da Veiga Sicupira: Marcel Herrmann Telles e Roberto Moses Thompson Motta.

Confere com original lavrado em livro próprio.

Roberto Moses Thompson Motta
- Suplente do Conselho de Administração -

Visto da Advogada:


Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
OAB/SP nº 183.253

JUICESP



SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 29.780.061/0001-09
NIRE 35300171004
COMPANHIA ABERTA

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM

[•] DE [•] DE 2006

1. **Local, hora e data:** Na sede social da Companhia, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, às [•] horas do dia [•] de [•] de 2006.
2. **Presenças:** Presentes os seguintes membros deste conselho: [•],[•],[•],[•], e[•].
3. **Mesa:** Presidente: [•]; Secretário: [•].
4. **Deliberações:** Foi aberta a sessão, tendo assumido a Presidência da Mesa o Sr. [•], que convidou o Sr. [•] para secretariar os trabalhos, tendo sido aprovadas as seguintes deliberações:
 - (i) Aprovar o montante de ações emitidas pela Companhia no aumento de capital realizado no âmbito da distribuição pública primária de ações ordinárias ("Ações") em [•] ([•]) ações ordinárias, sendo que as ações emitidas terão características idênticas àquelas das ações já existentes, fazendo jus aos mesmos direitos a estas conferidos;
 - (ii) Aprovar o preço por Ação no âmbito da distribuição pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Oferta") em R\$[•] ([•]) por Ação, de acordo com o disposto no artigo 170, parágrafo primeiro, inciso III da Lei nº 6.404/76 e no artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, com base no resultado apurado por meio de procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) realizado por Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. e Banco Itaú BBA S.A. em [•] de [•] de 2006;
 - (iii) Aprovar a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 7º do Estatuto Social da Companhia e no artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações;
 - (iv) Aprovar a forma de integralização das Ações, que deverá ser efetuada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente do País; e
 - (v) Autorizar a celebração e/ou assinatura, pela Companhia, do Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Ações Ordinárias, do *International Agency and Purchase Agreement*, do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações, do Contrato de Prestação de Serviços a serem prestados pela Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC e todos e quaisquer outros documentos necessários à consumação da Oferta, bem como a prática, pela Companhia, de todos e quaisquer atos, inclusive perante a Comissão de Valores Mobiliários, o Banco Central do Brasil, a Bolsa de Valores de São Paulo e a CBLC, que se façam necessários ou convenientes à consumação da Oferta.

5. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, lavrou-se a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

[•]

Secretário

Visto da Advogada:

Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva

OAB/SP nº 183.253

SINGULAR

IMOB ASSET PARTICIPAÇÕES
CNPJ/MF Nº 07.691.480/0001
NºRE 35220113751



JUCESP PROTOCOLO
903790/06-3



ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS-QUOTISTAS
REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2006

- Data, Hora e Local:** Aos 09 dias de novembro de 2006, às 14:00 horas, na sede social, localizada na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- Convocação e Presença:** Convocação dispensada face à presença de sócios-quotistas representando a totalidade do capital social, conforme autorizado pela cláusula décima do contrato social da Sociedade.
- Mesa:** Presidente, Roberto Moses Thompson Motta, e Secretário, Pedro Wagner Pereira Coelho.
- Deliberações:** Fica aprovada pela unanimidade dos sócios-quotistas a alienação de até 4.459 ações ordinárias de emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., sociedade com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.780.061/0001-09 (“São Carlos”), de titularidade da Companhia no âmbito da Distribuição Pública Secundária de Ações Ordinárias de emissão da São Carlos, podendo referidas ações ser alienadas, também, sob a forma de Global Depositary Shares, representadas por Global Depositary Receipts.
- Encerramento:** Nada mais tratado, lavrou-se a ata a que se refere esta Reunião de Sócios-Quotistas que, depois de lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

São Paulo, 09 de novembro de 2006

Roberto Moses Thompson Motta
Presidente

Pedro Wagner Pereira Coelho
Secretário

Sócios-Quotistas:

Companhia Brasileira de Varejo Limitado

Roberto Moses Thompson Motta

Pedro Wagner Pereira Coelho

Visto da Advogada:

Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
OAB/SP nº 183.253

SECRETARIA DE JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO CRIST 308.367/06-6

REGISTRARIA GERAL

JUCESP



**AUTHORIZATION FOR THE SALE OF SHARES
OF
SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

By this private instrument and in the best terms of the law and pursuant to the applicable provisions of its by-laws, **Lombard, Odier, Darier Hentsch & Cie**, a bank duly incorporated and existing under the laws of Switzerland, with its registered office at rue de la Corraterie, Genève, Switzerland (hereinafter called "**LODH**"), expressly confirms that it has decided to sell and authorized the sale of up to 6'098'002 (six million ninety eight thousand and two) shares ("**Shares**") of the capital stock of **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** a Brazilian public company enrolled with the CNPJ/MF under No. 29.780.061/0001-09, with its head office at Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15^o floor, in the City of São Paulo, State of São Paulo, Brazil ("**São Carlos**"). The actual number of **Shares** to be sold by **LODH** will be determined in due course by **LODH** either directly or through its attorneys-in-fact in Brazil. The sale of the **Shares** by **LODH** is to be made through a public offering in accordance with the terms of an Offering Memorandum and other appropriate documents ("**Documentation**") to be prepared and submitted by **São Carlos** to, and approved and registered by, the Brazilian Securities Commission (*Comissão de Valores Mobiliários*) ("**CVM**"). The price and other terms and conditions for the sale of the **Shares** shall be those established in accordance with the **Documentation** approved and registered by **CVM**. **LODH** has also approved and authorized the granting of a power-of-attorney to representatives in Brazil, so that they may be able to represent **LODH** in the execution of the documents required for sale of the **Shares** pursuant to the terms of the said power-of-attorney. Pursuant to the terms of **LODH's** by-laws no other action or documents is required for the sale of the **Shares**.

Geneva, October 12, 2006

LOMBARD, ODIER, DARIER HENTSCHE & CIE

By : Alina SKIBINSKA
Title : Vice President

By : Cyril KERN
Title : Senior Vice President

Seen exclusively for the legalisation of the signatures apposed on the front side of this document of Mrs Alina Skibinska and Mr Cyril Kern.

Geneva, the 13th October 2006



T. Buler

Vu pour la légalisation de la signature de
Mr P.F. BÜHLER *docteur...*
et de la signature du document lui-même.

à Genève le **13 Oct. 2006**



C. Souet

Christian Souet
Ambassadeur Honoraire

«Monte R\$200»
«ou au CHF 40»
Tab. Em. Cons.

CONSULADO-GERAL DO BRASIL EM GENEBRA
Reconheço verdadeira a assinatura *Supra de Christiane
Souet do Departamento das Instituições
de Genebra*

E, para constar, onde convier, mandei passar o presente, que assinai e fiz selar com o selo deste Consulado-Geral. A presente legalização não implica a aceitação do teor do documento.

REGISTRO N°

Genebra, em 16 de outubro de 2006



Ayman
Aybal Ferreira Mendes
Vice-Consul

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

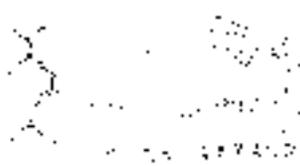
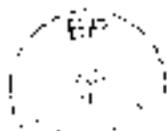
Artigo 1º - A **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** é uma sociedade por ações que se rege por este Estatuto Social e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte), CEP 04530-001, e pode, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e fechar filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado.

Artigo 4º - A Companhia tem por objeto social:

- a) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive "shopping centers";
- b) compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residências, comerciais, terrenos ou frações ideais;
- c) locação de bens imóveis;
- d) exploração de estacionamento rotativo;
- e) exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; e
- f) participação no capital de outras sociedades.



110150
CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL.

110150
Artigo 5º - O capital social é de R\$ 17.981.578,48 (dezoito milhões, novecentos e nove mil, quinhentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos), dividido em 43.236.193 (quarenta e três milhões, duzentas e trinta e seis mil, cento e noventa e três) ações ordinárias, todas sob a forma nominativa e sem valor nominal.

§ 1º - As ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o § 3º do art. 35 da Lei nº 6.404/76.

§ 2º - Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§ 3º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 40.000.000 (quarenta milhões) de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições da emissão, estabelecerá se o aumento se dará por subscrição pública ou particular e fixará o preço e as condições de integralização.

Artigo 7º - Dentro do limite do capital autorizado, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência para a emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita: (i) mediante venda em Bolsa de Valores ou subscrição pública; e (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei.

Artigo 8º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição.



Artigo 9º - O Conselho de Administração poderá outorgar, de acordo com plano aprovado em Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados e prestadores de serviços, assim como aos administradores e empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLÉIA GERAL.

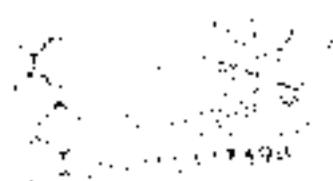
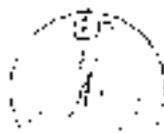
Artigo 10 - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigirem.

§ 1º - A Assembleia Geral será convocada na forma da lei.

§ 2º - A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer administrador ou acionista da Companhia. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 11 - Além das matérias previstas em lei, caberá à Assembleia Geral

- (a) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM ou a saída da Companhia do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA ("Novo Mercado"), a qual deverá ser comunicada à BOVESPA por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;
- (b) escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tripla pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia para fins de saída do Novo Mercado e cancelamento de registro de companhia aberta; e
- (c) resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.



1

Artigo 12 - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, que representem, no mínimo, a maioria necessária para as deliberações tomadas.

§ 1º - A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos, com referência a eventuais dissidências e protestos.

§ 2º - Salvo deliberações em contrário, as atas serão lavradas com omissão das assinaturas dos acionistas.

Artigo 13 - Os Acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja economista ou administrador da Companhia ou advogado.

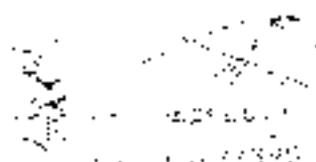
Parágrafo único - Os instrumentos de mandato com poderes especiais para representação na Assembleia Geral, com reconhecimento da firma do outorgante, deverão ser apresentados, com até 48 horas de antecedência, na sede da Companhia.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 14 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

Artigo 15 - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem ser investidos nos respectivos cargos dentro de 30 (trinta) dias a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos, estando dispensados de prestar caução para exercer suas funções.

Parágrafo único - A investidura dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria nos respectivos cargos está condicionada (i) à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores, a que se refere o regulamento de Listagem do Novo Mercado, e (ii) à adesão ao



Manual de Divulgação e Uso de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, mediante assinatura do referido respectivo.

Artigo 16 - A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, que será distribuída pelo Conselho de Administração, na forma do inciso "(iv)" do Artigo 20 deste Estatuto Social.

SEÇÃO I - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, com mandato limitado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

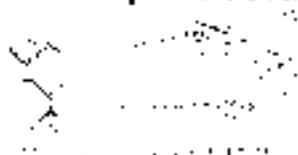
§ 1º - A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

§ 2º - O Presidente do Conselho de Administração será eleito na mesma Assembleia Geral que eleger os seus membros.

§ 3º - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, os mesmos talões de impedimento.

§ 4º - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de acionistas.

Artigo 18 - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros efetivos do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definição do Regulamento de



Listagem do Novo Mercado, sendo ~~considerado(s) como independentes~~ os(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo art. 141, §§ 4º e 5º da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo único - Quando, em decorrência da observância de percentual referido no *caput* deste Artigo 18, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos), ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Artigo 19 - Em caso de vacância de um ou mais dos cargos de conselheiro, não havendo suplente, o Conselho de Administração elegerá um ou mais conselheiros substitutos (os) qual(is) permanecerá(ão) no cargo até a primeira Assembleia Geral que se realizar após aquela data. Para os fins deste Estatuto, considerará-se-á ocorrida a vacância em caso de morte, incapacidade permanente, renúncia, destituição ou ausência injustificada por mais de três reuniões consecutivas.

Parágrafo único - Em caso de ausência ou impedimento temporários, os membros do Conselho de Administração serão substituídos pelos suplentes, se houver, ou, na ausência destes, por outro conselheiro, munido de procuração com poderes específicos. Nesta última hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro ausente ou impedido, além de seu próprio voto, expressará o do conselheiro ausente.

Artigo 20 - As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas competirão ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais de atuação da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições adicionais às estatutárias e legais;



- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre quaisquer atos celebrados, ou em via de celebração, pela Companhia;
- (iv) destinar, do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, os honorários mensais de cada um dos membros do Conselho e da Diretoria da Companhia;
- (v) outorgar, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, na forma do disposto no Artigo 9º deste Estatuto;
- (vi) indicar e destituir os auditores independentes da Companhia;
- (vii) deliberar sobre a emissão de ações e bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado da Companhia, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas na hipótese prevista no Artigo 7º deste Estatuto Social;
- (viii) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, a Assembleia Geral Extraordinária;
- (ix) autorizar a aquisição de ações da Companhia para permanência em tesouraria, cancelamento ou posterior alienação, observadas as disposições legais aplicáveis;
- (x) pagar ou creditar juros sobre o capital próprio nos termos do § 7º do Artigo 9º da Lei nº 9.249/95, e legislação e regulamentação pertinentes, até o limite dos dividendos obrigatórios de que trata o Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, os quais serão imputados a esses mesmos dividendos.

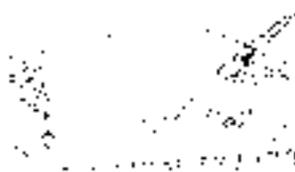


- (xi) aprovar o orçamento anual operacional e o plano de negócios da Companhia, bem como quaisquer eventuais alterações dos mesmos (sendo certo que, enquanto não for aprovado novo orçamento ou plano, o orçamento ou plano previamente aprovado prevalecerá);
- (xii) fixar critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios dos administradores e dos empregados de escalão superior da Companhia e das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente;
- (xiii) aprovar, previamente, a implementação ou alteração de plano de incentivo de remuneração de longo prazo aos empregados;
- (xiv) submeter à Assembleia Geral proposta de alteração deste Estatuto Social;
- (xv) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria, bem como deliberar sobre o pagamento, pela Companhia, de dividendos intermediários ou intercalares, observado o disposto no CAPÍTULO VI deste Estatuto Social;
- (xvi) atribuir aos administradores da Companhia a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia e suas controladas, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;
- (xvii) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;
- (xviii) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia e manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- (xix) deliberar sobre aquisição, a alienação a qualquer título, inclusive conferência ao capital de outra sociedade, transferência ou cessão a qualquer título ou, ainda, operação de parte substancial do ativo permanente da Companhia, em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);



- (xx) aprovar contratos que representem responsabilidades ou renúncia de direitos para e pela Companhia, e que envolvam valores, individualmente ou de forma agregada no período de 12 meses, superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
- (xxi) aprovar endividamentos, bem como a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação de recursos, sejam "bonds", "commercial papers" ou outros de uso comum no mercado, que envolvam valores individuais, iguais ou superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), deliberando, ainda, sobre suas condições de emissão, amortização e resgate;
- (xxii) aprovar a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia e sem garantia real;
- (xxiii) definir a lista triplíce de instituições na forma qualificada na alínea (b) do Artigo 11, deste Estatuto Social, a ser submetida à Assembleia Geral para a escolha da instituição responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;
- (xxiv) aprovar a concessão de avais, fianças ou outras garantias em relação a obrigações de terceiros, de qualquer acionista, de administrador ou empregado da Companhia ou ainda em sociedade controlada pela Companhia, direta ou indiretamente, em qualquer valor;
- (xxv) aprovar a abertura e fechamento de filiais, escritórios, depósitos ou agências de representações, em qualquer parte do território nacional ou no exterior;
- (xxvi) resolver os casos omissos neste Estatuto e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto não confiram a outro órgão da Companhia.

Parágrafo único. Os valores mencionados neste artigo serão corrigidos anualmente, ou na menor periodicidade possível, a partir de 29/09/2006, pelo índice IGP M da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.



Artigo 21 - É necessária a prévia aprovação da maioria qualificada de dois terços dos membros do Conselho de Administração para deliberação sobre:

- (i) proposta de liquidação, dissolução e extinção da Companhia ou cessação do estado de liquidação da Companhia;
- (ii) proposta de resgate, amortização ou reembolso das ações;
- (iii) proposta de criação ou emissão, actua do limite do capital autorizado, de bônus de subscrição ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (iv) proposta de incorporação da Companhia em outra, incorporação de outra sociedade pela Companhia, incorporação de ações envolvendo a Companhia, sua fusão ou cisão; e
- (v) proposta de participação da Companhia em "grupo de sociedades" nos termos do artigo 265 da Lei nº 6.404/76 ou a sua saída do referido grupo.

Artigo 22 - O Conselho de Administração reunir-se-á, sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, através de carta, telegrama, fax-símile, correio eletrônico ou outro meio de comunicação com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 3 dias, dispensada tal convocação se presente a totalidade dos conselheiros. As deliberações da reunião devem ser lavradas, em forma de ata, em livro próprio.

Parágrafo único - O quorum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será a maioria dos membros e as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos Conselheiros presentes, com exceção das deliberações emitidas no Artigo 21 deste Estatuto Social, cabendo ao Presidente, além do seu voto pessoal, o voto de qualidade no caso de empate.

SEÇÃO II - DA DIRETORIA

Artigo 23 - A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) deles designado como Diretor Presidente, 1 (um) designado como Diretor de Relação com Investidores e os demais, se houver, designados apenas como Diretores, todos residentes no País, eleitos pelo Conselho de Administração e por ele destituíveis a qualquer tempo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.



1

§ 1º - Ocorrendo impedimento ou vacância de cargo de Diretor, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

§ 2º - Os Diretores tomarão posse mediante a assinatura do termo respectivo, lavrado em livro próprio e permanecerão em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24 - A Diretoria, presidida pelo Diretor Presidente, reunir-se-á sempre que necessário, cabendo a convocação ao próprio Diretor Presidente, que também presidirá a reunião.

§ 1º - A reunião instalar-se-á com a presença de Diretores que representem a maioria dos membros da Diretoria.

§ 2º - Nas reuniões de Diretoria, assistirá ao Diretor Presidente o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

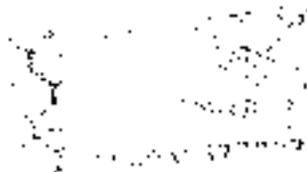
§ 3º - As atas das reuniões e as deliberações da Diretoria serão registradas em livro próprio e arquivadas na sede da Companhia.

Artigo 25 - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia.

Parágrafo único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

I - submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamento anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia, promovendo a sua execução nos termos aprovados;

II - formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;



III - exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia, imprimindo-lhes a orientação mais adequada aos objetos sociais;

IV - coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

V - exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 26 - Observadas as demais disposições deste Estatuto Social, a Companhia será representada pela assinatura (i) de 2 (dois) membros da Diretoria; ou (ii) de 1 (um) Diretor e 1 (um) Procurador; ou (iii) de 2 (dois) Procuradores.

§ 1º - A constituição de procuradores para representar a Companhia, inclusive para os fins de que trata este artigo, será feita por 2 (dois) Diretores. O instrumento mencionará os poderes outorgados e o prazo de duração do mandato, que não excederá a um ano.

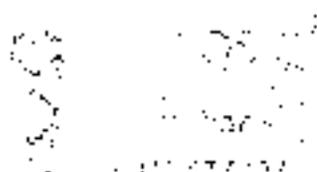
§ 2º - O mandato judicial poderá ser outorgado por prazo indeterminado.

§ 3º - A Companhia será representada isoladamente por qualquer um dos Diretores, sem as formalidades previstas neste artigo, nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais e na prestação de depoimento pessoal.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 27 - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros e suplentes em igual número, não tendo caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, nos casos previstos em Lei, com mandato de 1 (um) ano.

§ 1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal está condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal, a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.



§ 2º - O quorum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é da maioria de seis membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos Conselheiros presentes a reunião



§ 3º - Caberá ao Conselho Fiscal eleger o seu presidente na primeira sessão realizada após sua instalação.

§ 4º - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo remanescente do mandato do Conselheiro

§ 5º - No caso de impedimento de qualquer um dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

§ 6º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger sendo certo que os suplentes em exercício farão jus à remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês

Artigo 28 - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação, podendo os seus membros ser reeleitos

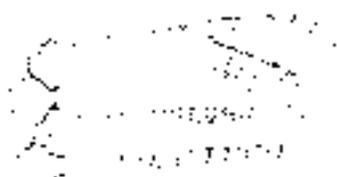
Artigo 29 - O Conselho Fiscal terá as atribuições que o Estatuto e a lei lhe conferem.

Artigo 30 - Para a eleição do Conselho Fiscal aplicar-se-á o disposto no §4º do Artigo 161 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Artigo 31 - O exercício social coincide com o ano civil.

Artigo 32 - Ao fim de cada exercício social, serão elaboradas, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras, previstas em Lei.



Y

§ 1º - O Conselho de Administração poderá deliberar a elaboração de balanço semestral, ou em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados nesse balanço, respeitado o disposto no Artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

§ 2º - A qualquer tempo, o Conselho de Administração também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

§ 3º - Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio serão sempre considerados como antecipação dos dividendos obrigatórios.

Artigo 33 - Com base no lucro líquido apurado na Demonstração de Resultados do exercício social serão elaboradas as propostas de destinação a lhes serem dadas, aplicando-se compulsoriamente:

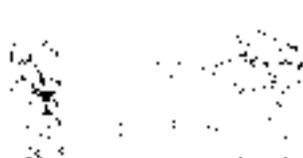
I - 5% (cinco por cento) na constituição da reserva legal, até que atinja 20% (vinte por cento) do capital social; e

II - 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado nos termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, serão distribuídos como dividendos obrigatórios a todos os acionistas.

§ 1º - Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral.

§ 2º - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 34 - O saldo do lucro líquido, após as determinações já mencionadas, será apropriado a critério da Assembleia Geral, a qual poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar parte à formação de reservas com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro, decorrente da perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado.



1

§ 1º - A proposta dos órgãos da administração deverá indicar a causa da perda prevista, referida no "caput" deste artigo, e justificar, com as razões de plausibilidade que recomendem, a constituição da reserva.

§ 2º - A reserva será revertida no exercício em que deixarem de existir as razões que justificaram a sua constituição ou em que ocorrer a perda referida acima.

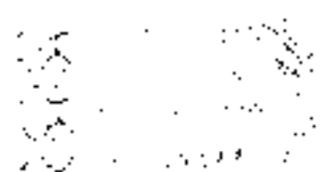
CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE, DA PROTEÇÃO DA DISPERSÃO DA BASE ACIONÁRIA, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 35 - A alienação do Controle acionário da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, oferta pública de aquisição de ações dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante.

Artigo 36 - A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser efetivada:

- (i) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações que venha a resultar na alienação do Controle da Companhia, e
- (ii) em caso de alienação, direta ou indireta, de controle de sociedade que detiver o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído a Companhia nessa alienação e a anexar documentação que comprove esse valor.

Artigo 37 - Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle acionário, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com outros



acionistas ou com o Acionista Controlador desenvolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

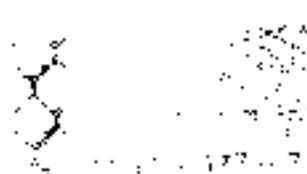
- ii) efetivar a oferta pública referida no Artigo 35 anterior;
- iii) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data de alienação do Controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago aos acionistas vendedores ou ao Acionista Controlador de quem tenha adquirido o Poder de Controle e o valor pago em bolsa por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado, pela variação positiva do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, até o momento do pagamento.

Artigo 38 - Em caso de efetivação da oferta pública referida nos Artigos 35, 36 e 37, o ofertante obriga-se a tomar as medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Poder de Controle.

Artigo 39 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, conforme previsto no Artigo 42 deste Estatuto Social.

Artigo 40 - Em caso de saída do Novo Mercado, seja para que as ações da Companhia passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, seja devido a reorganização societária da qual a companhia resultante não seja admitida para negociação no Novo Mercado, a oferta pública a ser efetivada pelo Acionista Controlador deverá ter como preço mínimo a ser ofertado o correspondente ao valor econômico apurado no laudo de avaliação a que se refere o Artigo 42 deste Estatuto Social e de acordo com o disposto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 41 - Nos casos de saída do Novo Mercado ou de cancelamento de registro de companhia aberta, a deliberação a que se refere a alínea "(b)" do Artigo 11 deverá ser tomada, não se computando os votos em branco, pela maioria dos votos dos acionistas titulares de Ações em



Circulação (conforme definição abaixo) ~~procederá à respectiva~~ Assembleia Geral, a qual, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem no mínimo 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

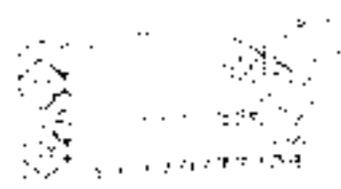
Artigo 42 - O laudo de avaliação de que tratam o Artigo 39, Artigo 40 e o Artigo 41 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, de seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da referida lei.

Parágrafo único - Os custos de elaboração do laudo de avaliação referido no Artigo 39 e no Artigo 40 deste Estatuto Social deverão ser suportados integralmente pelo ofertante.

Artigo 43 - A Companhia não poderá registrar qualquer transferência de ações para o comprador do Poder de Controle ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo único - Da mesma forma, nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham assinado o Termo de Anuência dos Controladores, a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 44 - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, excluídas para os fins deste cálculo as ações em tesouraria, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública para aquisição da totalidade das



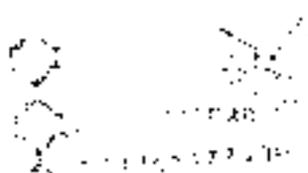
1

ações de emissão da Companhia ("OPA"), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da BOVESPA e os termos deste Capítulo.

§ 1º - O preço a ser ofertado pelas ações de emissão da Companhia objeto da OPA ("Preço da OPA") deverá ser o preço justo, entendido como sendo ao menos igual ao valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações no mercado de valores mobiliários ou com base em outro critério aceito pela CVM, assegurada a revisão do valor da oferta na forma do § 3º deste Artigo.

§ 2º - A OPA deverá observar obrigatoriamente os seguintes princípios e procedimentos, além de, no que couber, outras expressamente previstos no Artigo 4º da Instrução CVM nº 361 de 05/03/02:

- (i) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia;
- (ii) ser efetivada em leilão a ser realizado na BOVESPA;
- (iii) ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto à Companhia e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da OPA;
- (iv) ser mutável e irrevogável após a publicação no edital de oferta, nos termos da Instrução CVM nº 361/02, ressalvado o disposto no § 4º - abaixo;
- (v) ser lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto neste Artigo e paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia, e;
- (vi) ser instruída com laudo de avaliação da Companhia, preparado por instituição de reputação internacional, independência e experiência comprovada na avaliação econômico-financeira de companhias abertas, elaborado de acordo com os critérios elencados no Artigo 8º da Instrução CVM nº 361/02.



1

§ 3º - Os acionistas titulares de, no mínimo, 10% das ações de emissão da Companhia poderão requerer aos administradores da Companhia que convoquem assembleia dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da OPA, cujo laudo deverá ser preparado nos mesmos moldes do laudo de avaliação referido no item (vi) do § 2º - deste Artigo, de acordo com os procedimentos previstos no Artigo 4º-A da Lei nº 6.404/76 e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM, nos regulamentos da BOVESPA e nos termos deste Capítulo.

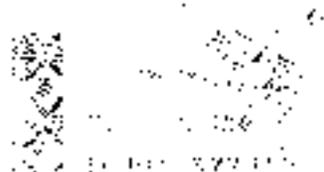
§ 4º - Caso a assembleia especial referida no § 3º - acima delibere pela realização de nova avaliação e o laudo de avaliação venha a apurar valor superior ao valor inicial da OPA, poderá o Acionista Adquirente dela desistir, obrigando-se, neste caso, a observar, no que couber, o procedimento previsto nos Artigos 23 e 24 da Instrução CVM nº 361/02, e a alienar o excesso de participação no prazo de três meses contados da data da mesma assembleia especial.

§ 5º - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo venha a determinar a adoção de um critério específico de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia em oferta pública sujeita ao Artigo 4º-A da Lei nº 6.404/76, que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

§ 6º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, de a própria Companhia, formular uma oferta pública concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 7º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

§ 8º - Na hipótese de o Acionista Adquirente não cumprir as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual



o Acionista Adquirente não poderá votar, ~~para deliberar sobre a~~ suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente, conforme disposto no Artigo 120 da Lei n.º 6.404/76

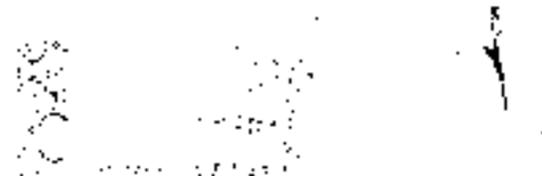
§ 9º - Qualquer Acionista Adquirente que ~~adquirir ou se torne titular~~ de outros direitos de sócio, inclusive por força de usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, estará obrigado igualmente a, no prazo de 60 dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos de sócio sobre ações em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma oferta pública, nos termos descritos neste Artigo.

§ 10 - As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei n.º 6.404/76, no Artigo 35, no Artigo 36 e no Artigo 37 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo

§ 11 - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 25% do total das ações de sua emissão, em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento; (ii) da incorporação de outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação da Companhia realizada por instituição especializada que atenda aos requisitos do item (vi) do § 2º deste Artigo.

§ 12 - Para fins do cálculo do percentual de 25% do total de ações de emissão da Companhia descrito no *caput* deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações





§ 13 - O disposto neste Artigo não se aplica aos acionistas que já sejam titulares de 25% ou mais do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores, inclusive e em especial aos acionistas controladores da Companhia, bem como aos sócios de referidos acionistas controladores em 29/09/2008, que vierem a sucedê-los na participação direta na Companhia por força de reorganizações societárias, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia após a data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, referente à distribuição pública de ações de emissão da Companhia em análise na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Processo CVM 2006/4277).

Artigo 45 - Havendo Controle Difuso:

§ 1º - sempre que for aprovado, em Assembleia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembleia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública;

§ 2º - sempre que for aprovada, em Assembleia Geral, a saída da Companhia do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária na qual as ações da Companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, sem que, no entanto, haja o cancelamento do registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembleia Geral.

Artigo 46 - Havendo Controle Difuso, se a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado decorrente de:



§ 1º - deliberação em Assembleia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o descumprimento; e

10005

§ 2º - ato ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em Assembleia Geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 47 - Para fins deste Estatuto Social, os seguintes termos com iniciais minúsculas terão os seguintes significados:

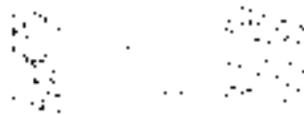
"Ações em Circulação": todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas aquelas (i) em tesouraria da Companhia, (ii) de titularidade dos administradores da Companhia, e (iii) de titularidade, direta ou indiretamente, do Acionista Controlador e/ou pessoas a ele vinculadas

"Acionista Adquirente": qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

"Acionista Controlador": significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia.

"Controle Difuso": significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum.

"Poder de Controle": (bem como os seus termos correlatos "Controladora", "Controlada", "sob Controle Comum" ou "Controle"): o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades



§ 2º - O Conselho de Administração nomeará o liquidante, fixará os seus honorários e estabelecerá as diretrizes para o seu funcionamento.

CAPÍTULO IX - DA ARBITRAGEM

Artigo 49 - A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionado ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nas disposições da Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de valores mobiliários em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, a qual deve ser conduzida junto à Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA, podendo as partes, nos termos do Capítulo 12 do mesmo Regulamento, escolher de comum acordo outra câmara ou centro de arbitragem para resolver seus litígios.

Artigo 50 - Não obstante o Artigo 44 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas no referido artigo.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 51 - Os casos omissos serão regulados pela legislação em vigor.

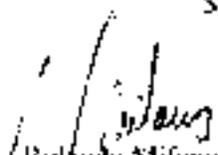
Artigo 52 - As disposições contidas nas alíneas (a) e (b) do artigo 11, no parágrafo único do Artigo 15, no Artigo 18, no item (xxiii) do Artigo 20, no §1º do Artigo 27, nos Artigos 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, nos Artigos 49 e 50 deste Estatuto Social somente terão eficácia a partir da data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, referente à distribuição pública de ações de emissão da Companhia em análise na Comissão de Valores Mobiliários - CVM (Processo CVM 2006/4277), observado,



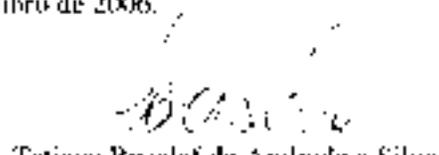
1

no entanto, no que se refere ao caput do Artigo 17, que o Conselho de Administração separamo sendo composto por, no mínimo, 3 (três) membros até a mesma data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações, quando passará a ser composto por, no mínimo, 5 (cinco) membros.

São Paulo, 29 de setembro de 2006.

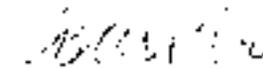


Roldão Mifano
Presidente



Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
Secretária

Visto da Advogada:



Tatiana Buzalaf de Andrade e Silva
OAB/SP nº 183.253



Reapresentação Espontânea

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 013781	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29790061000109
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL SÃO CARLOS		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR EMPREENDIMENTOS IMOB. SÃO CARLOS S.A.		
6 - NIRE 3530017100-4		
7 - SITE www.scsa.com.br		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte)		2 - BARRIO OU DISTRITO Itaim Bibi	
3 - CEP 04530-001	4 - MUNICÍPIO São Paulo	5 - UF SP	
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3049-5542	8 - TELEFONE 3049-5598	9 - TELEFONE -
10 - TELEX	11 - DDD 011	12 - FAX 3049-5520	13 - FAX -
14 - FAX -	15 - E-MAIL não tem	16 - FAX -	17 - FAX -

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS
 ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Marcelo Faria Scarabotolo			
2 - CARGO Diretor de Relação com Investidores			
3 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte)		4 - BARRIO OU DISTRITO Itaim Bibi	
5 - CEP 04530-001	6 - MUNICÍPIO São Paulo	7 - UF SP	
8 - DDD 011	9 - TELEFONE 3049-5542	10 - TELEFONE -	11 - TELEFONE -
12 - TELEX	13 - DDD 011	14 - FAX 3049-5520	15 - FAX -
16 - FAX -	17 - E-MAIL mf@scsa.com.br	18 - FAX -	19 - FAX -

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME Banco Itaú S.A.			
19 - CONTATO Claudio Vieira Ribeiro			
20 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Boa Vista, nº 178, sub-solo		21 - BARRIO OU DISTRITO Centro	
22 - CEP 01014-000	23 - MUNICÍPIO São Paulo	24 - UF SP	
25 - DDD 011	26 - TELEFONE 5029-1208	27 - TELEFONE -	28 - TELEFONE -
29 - TELEX	30 - DDD 011	31 - FAX 5029-1917	32 - FAX -
33 - FAX -	34 - E-MAIL claudio.ribeiro@itau.com.br	35 - FAX -	36 - FAX -

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Marcelo Faria Scarabotolo					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 15º andar (parte)				3 - BAIRRO OU DISTRITO Itaim Bibi	
4 - CEP 04530-001	5 - MUNICÍPIO São Paulo			6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3049-5542	9 - TELEFONE 3049-5596	10 - TELEFONE - 0	11 - TELEX	
12 - DDD 011	13 - FAX 3049-5520	14 - FAX -	15 - FAX -		
16 - E-MAIL dri@scsa.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM	18 - CPF 067.718.178-73	19 - PASSAPORTE			

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/2005		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2005	
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2006		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2006	
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES			6 - CÓDIGO CVM 00385-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Walter Dalsasso			8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE FOSSUI REGISTRO					
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB	<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ	<input type="checkbox"/> BVST	
<input type="checkbox"/> BVES	<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG	<input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA		
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa					
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional					
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Adm. de bens móveis/imóveis incluindo Shopping Centers				6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO
<input type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. 15/05/2006
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs. 12/04/2006	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 29/03/2006

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	VALOR ECONÔMICO	SP
02	DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 11/09/2006	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 AN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data Base - 31/12/2005

Representação Esportiva

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.790.081/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

02.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - TIPO DO EVENTO	2 - QUANTIDADE	3 - PESSOAS FÍSICAS ATRIBUÍDAS	4 - HAVENDO DIREITO À DISTRIBUIÇÃO	5 - ATRIBUIÇÃO DE AÇÕES	6 - AÇÕES PREF. COM DIREITO A VOTO
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO	13000000	2.930	C	NÃO	NÃO
8 - BASE DO D. TEND. ATRIBUÍDAS AÇÕES					

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EMITE AÇÕES EM DISTRIBUIÇÃO	ORDINÁRIA		PREFERENCIAL		TOTAL	
	10 - QUANTIDADE EMISSÃO	11 - PORCENTUAL	12 - QUANTIDADE EMISSÃO	13 - PORCENTUAL	14 - QUANTIDADE EMISSÃO	15 - PORCENTUAL
OM	12.430.500	28,87	0	0,00	12.430.500	28,87

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE EMISSÃO	3 - PORCENTUAL
------------	------------------------	----------------

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01276-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.720.061/0001-03
---------------------------	--	--------------------------------

03.02 - POSIÇÃO AÇÃOÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - CVM	2 - NOME DO SOCIO	3 - CVMF2	4 - NACIONALIDADE	5 - UF									
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (contabilizadas)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (contabilizadas)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (contabilizadas)	11 - %	12 - DATA CAP.SOC.	13 - TIPO DE AÇÃO (O=ORDINÁRIA)	14 - CONTROLADOR					
101 - CLASSE	102 - QTD AÇÕES PREFERENCIAIS (contabilizadas)	103 - % PREFERENCIAIS											
001	NABERSA S.A.	02.230.229-0001509	BRASILEIRA	SP	16.822.608	38,91	0	0,00	16.822.608	38,91	28/05/2003		
004	COMPANHIA BRASILEIRA DE VAREJO, LLC	05.942.128-0001500	TEXAS, EUA	SM	3.632.614	22,33			3.632.614	22,33			
006	LOMBARD ODIER		SUIÇA	NÃO	6.096.802	14,10			6.096.802	14,10			
997	AÇÕES EM TESOURARIA				7	0,00			7	0,00			
998	OUTROS				10.962.954	24,66			10.962.954	24,66			
999	TOTAL				43.236.183	100,00			43.236.183	100,00			

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA/INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL			
001	VARBIRA S.A.	28/05/2003			
1 - ITEM	2 - NOMENCLATURA SOCIAL	3 - CNPJ/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS / COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS - % (Unidades)	10 - AÇÕES COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC
001004	OUTROS				
9.453.078	8,92	18.468.481	22,48	27.901.559	14,89
001005	JORGE PAULO LEMANN				
32.048.639	30,36	21.224.552	25,84	53.273.191	28,38
001006	CARLOS ALBERTO DA VEGA SICUPIRA				
32.048.639	30,36	21.224.552	25,84	53.273.191	28,38
001007	MARCEL HERRMANN TELLES				
32.048.639	30,36	21.224.552	25,84	53.273.191	28,38
001999	TOTAL				
105.578.995	100,00	82.142.137	100,00	187.721.132	100,00

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
 Data-Base - 31/12/2005

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

5 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (R\$ em M)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (R\$ em M)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (R\$ em U)
01	19/06/2005	117.910	117.910	AGE 19/06/06	0	0,000000000000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
01	19/06/2006			43.357.962.785	43.357.963

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01379-1	SAO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

05.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM 2 - PROVENTO	3 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO	4 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	5 - TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL	6 - LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais M)	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO	8 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	9 - CLASSE DAS AÇÕES	10 - MONTANTE DO PROVENTO (Reais M)	11 - DATA DE PAGO DE PAGAMENTO
01	JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	AGOE	31/12/2001	105.250	0,0000609000	ORDINÁRIA		3.597	24/05/2002
02	JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	AGOE	31/12/2001	105.250	0,0000669000	PREFERENCIAL		3.597	24/05/2002
03	DIVIDENDO	AGOE	31/12/2002	215.267	0,0004050000	ORDINÁRIA		18.780	30/05/2003
04	DIVIDENDO	AGOE	31/12/2002	215.267	0,0044600000	PREFERENCIAL		18.780	30/05/2003
05	DIVIDENDO	AGOE	31/12/2003	-49.911	0,0001383000	ORDINÁRIA		6.413	08/06/2004
06	DIVIDENDO	AGOE	31/03/2003	-49.911	0,0001521000	PREFERENCIAL		6.413	08/06/2004
07	DIVIDENDO	ARCA	31/12/2005	-16.899	0,0006541650	ORDINÁRIA		30.000	30/06/2006
08	DIVIDENDO	ARCA	31/12/2005	-16.899	0,0007195820	PREFERENCIAL		30.000	30/06/2006

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Real: R\$)	3 - PERIODICIDADE
NÃO	3.138	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

- 1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2005
 2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2004
 3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2003

4 - ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Real: R\$)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Real: R\$)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Real: R\$)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1 - ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO		5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
			9 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL		
7 - TIPO DE EMPRESA	13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)	14 - INÍCIO ANTERENÚLT. EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTERENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTERENÚLT. EXERC. SOCIAL (Unidades)		
02	253 PARTICIPAÇÕES LTDA.	02.530.689/0001-91	FECHADA CONTROLADA		99,99	11,52
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2005	31/12/2005			14.045.642
01/01/2004	31/12/2004	25.692.669	01/01/2003	31/12/2003		25.692.669
03	MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.	04.743.767/0001-61	FECHADA CONTROLADA		99,99	60,21
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2005	31/12/2005			101.440.992
01/01/2004	31/12/2004	68.074.862	01/01/2003	31/12/2003		68.074.862
04	DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA.	04.047.800/0001-19	FECHADA CONTROLADA		99,99	8,24
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2005	31/12/2005			16.709.419
01/01/2004	31/12/2004	10.552.950	01/01/2003	31/12/2003		10.552.950
05	SC CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.	06.127.049/0001-23	FECHADA CONTROLADA		99,40	0,01
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2005	31/12/2005			500
01/12/2004	31/12/2004	500	01/12/2003	31/12/2003		500
07	TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PART. LTDA	06.953.352/0001-48	FECHADA CONTROLADA		99,99	31,97
	EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2005	31/12/2005			54.569.506
01/12/2004	31/12/2004	63.969.506				0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 31/12/2005

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1 - ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS	100,00

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01376-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.051/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

10.03 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

1 - ITEM	2 - ITEM	3 - NOME DO PRODUTO/NOME DO CLIENTE	4 - % DE PARTICIPAÇÃO DO CLIENTE NA RECEITA LÍQUIDA
001		ALUGUEL DE IMÓVEIS	
001	001	ALUGUEIS IMOVEIS LOJAS AMERICANAS	82,43
002		ALUGUEL DE IMOVEIS	
002	001	ALUGUEL DE IMÓVEIS CARREFOUR	6,98
003		TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	
003	001	TAXA ADMINISTRAÇÃO	0,65
004		ALUGUEL IMÓVEIS SHOPPING CENTERS	
004	001	ALUGUEL IMÓVEL SHOPPING CENTERS	4,94
005		ALUGUEL DIVERSOS	
005	005	ALUGUEL DE DIVERSOS CLIENTES	5,00

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SAO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.760.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1 - ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO	4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (ML.M²)	7 - ÁREA CONSTRUIDA (ML.M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TERMO DE LOCAÇÃO	14 - OBSERVAÇÃO
01	IMÓVEL	Av. Eduardo Ribeiro, 444/456/472 e 490	MANAUS	SP	43.076	23.163	11	SIM	NAO	NAO			
05	SHOPPING CENTER	RUA SIQUEIRA CAMPOS, 1545	PRESIDENTE PRUDENTE	SP	43.076	23.163	18	SIM	NAO	NAO			
08	IMÓVEL	RUA AQUÍAS CORDEIRO, 300/302	MEIER	RJ	4.430	3.394	76	SIM	NAO	NAO			
09	IMÓVEL	RUA DO OUIDOR, 175/81	OUVIDOR	RJ	4.050	4.050	7	SIM	NAO	NAO			
10	IMÓVEL	RUA CORONEL GOMES MACHADO, 115	NITERÓI	RJ	7.595	6.074	75	SIM	NAO	NAO			
12	IMÓVEL	ESTRADA DO PORTELA, 7078/80	MADUREIRA	RJ	7.154	7.154	40	SIM	NAO	NAO			

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

12.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1 - ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO									
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M ²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M ²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÍTULO DE LOCAÇÃO	14 - OBSERVAÇÃO	
14	IMÓVEL	RUA DO IMPERADOR, 428									
PETROPOLIS	RJ	3,016	3,016	54	SIM	NAO	NAO				
15	IMÓVEL	RUA CONDE DE BONFIN, 352									
TUJUCA	RJ	5,997	5,997	52	SIM	NAO	NAO				
16	IMÓVEL	RUA NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 622									
COPACABANA	RJ	4,289	4,289	63	SIM	NAO	NAO				
17	IMÓVEL	RUA SIQUEIRA CAMPOS, 2827/2839									
S. J. DO RIO PRETO	SP	10,117	8,390	55	SIM	NAO	NAO				
18	IMÓVEL	RUA TUPINAMBAS 617/631									
BELO HORIZONTE	MG	14,313	14,313	54	SIM	NAO	NAO				
24	IMÓVEL	SETOR C. S. QD. 4 - BL - A, Nº 167									
BRASILIA	DF	4,836	4,836	32	SIM	NAO	NAO				

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1 - ITEM		2 - TIPO DE PROPRIEDADE		3 - ENFEREÇO													
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (ML. M²)	7 - ÁREA CONSTRUIDA (ML. M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TERMO DE LOCAÇÃO	14 - OBSERVAÇÃO							
27	IMÓVEL																
BRASILIA	DF	8.618	8.618	8	SIM	NAO	NAO										
OD. CSA. 01 - LOTES 2,3,4,16 E 17																	
30	IMÓVEL																
VITORIA	ES	8.060	8.060	28	SIM	NAO	NAO										
R. DEP. NELSON MONTEIRO, 61																	
31	IMÓVEL																
LARANJEIRAS	RJ	11.433	11.433	8	SIM	NAO	NAO										
RUA DAS LARANJEIRAS, 49/51																	
33	IMÓVEL																
BELEM	PA	8.741	8.741	27	SIM	NAO	NAO										
AV. PRESIDENTE VARGAS, 940/946																	
34	IMÓVEL																
MACEIO	AL	7.244	7.244	26	SIM	NAO	NAO										
AV. DUQUE DE CAXIAS, 1792																	
35	IMÓVEL																
RIO DE JANEIRO	RJ	8.773	8.773	33	SIM	NAO	NAO										
RUA SACADURA CABRAL, 102																	

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1 - ITEM		2 - TIPO DE PROPRIEDADE		3 - ENDEREÇO					
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL. M ²)	7 - ÁREA CONSTRUIDA (MIL. M ²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TERMINO LOCAÇÃO
14 - OBSERVAÇÃO									
36	IMÓVEL								
BARUERI	SP	93.584	37.971	27	SIM	NAO	NAO		
AV. MARCOS P. DE U. RODRIGUES, 401									
37	IMÓVEL								
CORDOVIL	RJ	17.923	17.923	32	SIM	NAO	NAO		
RUA CORDOVIL, 1000									
38	IMÓVEL								
NILOPOLIS	RJ	3.650	3.375	20	SIM	NAO	NAO		
AV. MIRANDELA, 290/318									
40	IMÓVEL								
JOÃO PESSOA	PB	19.726	14.176	19	SIM	NAO	NAO		
PARQUE SOLON DE LUCENA, 563									
48	IMÓVEL								
PRAÇA DA BANDEIRA	RJ	1.250,000	2.246,000	58	SIM	NAO	NAO		
RUA LOPES SOUZA,56									
49	IMÓVEL								
RECIFE	PE	100.000,000	22.891,510	7	SIM	NAO	NAO		
RODOVIA BR-101 SUL KM 296									

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

5 - ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENFEREÇO							
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (ML, M²)	7 - ÁREA CONSTRUIDA (ML, M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TERMO DE LOCAÇÃO
14 - OBSERVAÇÃO									
50	IMÓVEL								
NOVA IGUAÇU	RJ	38,000	38,000	5	SIM	NÃO	NÃO		
ROD. PRESIDENTE DUTRA (BR 116), KM 88,									
51	IMÓVEL								
Campos Grande	MS	6.510,000	4.965,000	16	SIM	NÃO	NÃO		
Av. Afonso Pena, 4909									

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL. PROVISIONADO (Reais M)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais M)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,00	0,00		0	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00		0	0
03	OUTRAS	0,00	0,00		0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL 253 PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.02 - PEDIDOS EM CARTEIRA NOS TRÊS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO DOS PEDIDOS	3 - VALOR DOS PEDIDOS NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (R\$ mil)	4 - VALOR DOS PEDIDOS NO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (R\$ mil)	5 - VALOR DOS PEDIDOS NO ANTERIOR ÚLTIMO EXERCÍCIO (R\$ mil)
99	ENCOMENDAS NÃO ATENDIDAS	0		

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.051/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
253 PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
1	Ativo Total	29.272	0	0
1.01	Ativo Circulante	799	0	0
1.01.01	Disponibilidades	52	0	0
1.01.02	Créditos	682	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	65	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	4	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	4	0	0
1.03	Ativo Permanente	28.469	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	28.469	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
253 PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
2	Passivo Total	29.272	0	0
2.01	Passivo Circulante	4.902	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	249	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	950	0	0
2.01.06	Provisões	153	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	3.622	0	0
2.01.08	Outros	25	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	4.141	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	4.141	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	20.229	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	19.693	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	536	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
253 PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2005 a 31/12/2005	4 - 01/01/2004 a 31/12/2004	5 - 01/01/2003 a 31/12/2003
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	7.991	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(292)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	7.699	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	7.699	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(1.105)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Generais e Administrativas	(1.101)	0	0
3.06.03	Financeiras	(4)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(4)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	6.594	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	(64)	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	(64)	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	6.530	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(846)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	5.685	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	14.045.642	25.692.669	25.692.669
	LUCRO POR AÇÃO	0,40475	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.760.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

203 PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LÍQUIDO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
S.01	Saldo Inicial	25.693	0	0	0	175	25.868
S.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	(175)	(175)
S.03	Aumento/Redução do Capital Social	(8.000)	0	0	0	0	(8.000)
S.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
S.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
S.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	5.685	5.685
S.07	Distribuições	0	0	0	0	(5.149)	(5.149)
S.08	Outros	0	0	0	0	0	0
S.09	Saldo Final	19.693	0	0	0	536	20.229

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
1	Ativo Total	118.827	0	0
1.01	Ativo Circulante	2.103	0	0
1.01.01	Disponibilidades	45	0	0
1.01.02	Créditos	2.055	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	3	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	116.724	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	116.724	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
2	Passivo Total	118.827	0	0
2.01	Passivo Circulante	2.773	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	552	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	2.221	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	45.079	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	43.366	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	2.713	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	69.975	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	68.074	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.901	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2005 a 31/12/2005	4 - 01/01/2004 a 31/12/2004	5 - 01/01/2003 a 31/12/2003
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	17.288	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(602)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	16.686	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.311)	0	0
3.05	Resultado Bruto	15.375	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(1.188)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(801)	0	0
3.06.03	Financeiras	(410)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(410)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	23	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	14.187	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	14.187	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(1.778)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	12.409	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESSOURARIA (Unidades)	101.440.992	68.074.862	68.074.862
	LUCRO POR AÇÃO	0,12233	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.06.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALUAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	68.075	0	0	0	343	68.418
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesoureira	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	12.408	12.408
5.07	Destinações	0	0	0	0	(10.850)	(10.850)
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	68.075	0	0	0	1.901	69.976

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
1	Ativo Total	16.514	0	0
1.01	Ativo Circulante	1.413	0	0
1.01.01	Disponibilidades	186	0	0
1.01.02	Créditos	704	0	0
1.01.03	Estoques	517	0	0
1.01.04	Outros	6	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	15.097	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	15.097	0	0
1.03	Ativo Permanente	4	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	4	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.05.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
2	Passivo Total	16.514	0	0
2.01	Passivo Circulante	88	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	88	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	902	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	902	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	15.524	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	10.553	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	4.971	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2005 a 31/12/2005	4 - 01/01/2004 a 31/12/2004	5 - 01/01/2003 a 31/12/2003
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	1.012	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(8)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	1.004	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	1.004	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(321)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Genéricas e Administrativas	(310)	0	0
3.06.03	Financeiras	(21)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	(21)	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	10	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	683	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	683	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(60)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	623	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	16.709.419	10.552.950	10.552.950
	LUCRO POR AÇÃO	0,03728	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

RENOMINAÇÃO SOCIAL
DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA.

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALUAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PERDIDOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
S.01	Saldo Inicial	10.553	0	0	0	4.349	14.902
S.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
S.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
S.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
S.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
S.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	622	622
S.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
S.08	Curtos	0	0	0	0	0	0
S.09	Saldo Final	10.553	0	0	0	4.971	15.524

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL SC CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.

19.05.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 - 31/12/2003
2	Passivo Total	0	0	0
2.01	Passivo Circulante	0	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	35	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	35	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	(35)	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	0	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(35)	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL SC CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2005 a 31/12/2005	4 - 01/12/2004 a 31/12/2004	5 - 01/12/2003 a 31/12/2003
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(435)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(435)	0	0
3.06.03	Financeiras	0	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	0	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	0	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(435)	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(435)	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	(435)	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	500	500	500
	LUCRO POR AÇÃO		0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(870,00000)		

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
SC CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REVALUAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
S.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	343	343
S.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	57	57
S.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
S.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
S.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
S.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	(436)	(436)
S.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
S.08	Outros	0	0	0	0	0	0
S.09	Saldo Final	0	0	0	0	(36)	(36)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PART. LTDA

19.06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 -
1	Ativo Total	64.081	0	0
1.01	Ativo Circulante	1.450	0	0
1.01.01	Disponibilidades	420	0	0
1.01.02	Créditos	825	0	0
1.01.03	Estoque	0	0	0
1.01.04	Outros	205	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	62.631	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	62.631	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL
TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PART. LTDA

19.06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2005	4 - 31/12/2004	5 -
2	Passivo Total	64.081	0	0
2.01	Passivo Circulante	1.707	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	1.082	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	354	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	19	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	252	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.381	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	1.381	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	60.993	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	59.570	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.423	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

CONTROLADA/COLIGADA

DENOMINAÇÃO SOCIAL TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PART. LTDA

19.07 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2005 a 31/12/2005	4 - 01/12/2004 a 31/12/2004	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	10.432	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	(361)	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	10.081	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.754)	0	0
3.05	Resultado Bruto	8.327	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(822)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Genéricas e Administrativas	(690)	0	0
3.06.03	Financeiras	(126)	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	47	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(173)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	7.505	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	2	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	7.507	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(1.037)	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	6.470	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	54.509.506	53.969.506	0
	LUCRO POR AÇÃO	0,11856	0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

Serviço Público Federal
 CVM - Comissão de Valores Mobiliários
 IAN - Informações Anuais Data-Base - 31/12/2005

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PART. S.A.	29.780.061/0001-09

CONTROLADA/COLIGADA

RENOMINAÇÃO SOCIAL
TOP CENTER EMPREENDIMENTOS E PART. LTDA

19.08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALUAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	0	0	0	0	(390)	(390)
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	59.570	0	0	0	0	59.570
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	6.469	6.469
5.07	Destinações	0	0	0	0	(4.652)	(4.652)
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	59.570	0	0	0	1.424	60.994

PARTE IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS E TRIMESTRAIS

- Demonstrações Financeiras combinadas da Companhia referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e respectivo parecer dos auditores independentes
- Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006 (revisadas) e Demonstrações Financeiras combinadas da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 (revisadas) e respectivos relatórios dos auditores independentes sobre revisão limitada
- Demonstrações Financeiras Consolidadas Históricas da Companhia referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005, 2004 e 2003 e respectivos pareceres dos auditores independentes
- Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2006

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Combinadas Referentes aos
Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais combinados da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas: 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Dueto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., levantados em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade da Administração das Sociedades. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações individuais das Sociedades mencionadas, as quais foram por nós auditadas. Essas Sociedades possuem controle e administração comuns. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada das Sociedades mencionadas no parágrafo 1 em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, o resultado de suas operações combinadas, as mutações combinadas de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. O objetivo dessas demonstrações financeiras combinadas é apresentar quais seriam as demonstrações financeiras combinadas das Sociedades descritas no parágrafo 1 se a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas possuíssem apenas as atividades existentes após a conclusão da cisão descrita na nota explicativa nº 2, desde 1º de janeiro de 2003, eliminando-se das demonstrações históricas os saldos e as operações gerados pela controlada Noxville LLP e parte das operações geradas pela controlada 253 Participações Ltda. (vide nota explicativa nº 15), além de alguns passivos que farão parte da referida cisão, assumindo-se que não faziam parte da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e de suas controladas desde 1º de janeiro de 2003. Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas foram preparadas para apresentar a posição patrimonial e financeira combinada, o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades mencionadas no parágrafo 1, conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras combinadas, e não necessariamente representam as condições que existiriam ou os resultados das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos se as operações da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas fossem representadas somente pelas atividades das Sociedades aqui relacionadas.

São Paulo, 26 de maio de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003
(Em milhares de reais)

ATIVO	2005	2004	2003	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2005	2004	2003
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e bancos.....	1.478	519	324	Fornecedores.....	1.707	1.547	241
Aplicações financeiras.....	56.517	53.840	78.624	Empréstimos e financiamentos.....	32.924	52.721	41.322
Contas a receber.....	13.042	18.867	13.915	Salários e encargos sociais.....	1.370	1.230	588
Bens destinados à venda.....	1.596	11.912	6.667	Provisão para imposto de renda e contribuição social.....	1.287	5.070	2.308
Impostos a recuperar.....	390	3.795	2.927	Impostos, taxas e contribuições.....	1.889	2.103	2.513
Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	921	-	-	Dividendos.....	2.752	2.877	8.138
Dividendos a receber.....	-	-	358	Outras contas a pagar.....	835	1.055	784
Outros créditos.....	597	650	158	Total do circulante.....	<u>42.764</u>	<u>66.603</u>	<u>55.894</u>
Total do circulante.....	<u>74.541</u>	<u>89.583</u>	<u>102.973</u>				
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO				RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS			
Bens destinados à venda.....	14.014	-	-	Receita de venda de imóvel.....	-	-	2.220
Contas a receber.....	4.572	6.744	6.702				
Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	752	-	-	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO			
Depósitos e cauções.....	923	923	69	Empréstimos e financiamentos.....	151.088	101.530	73.992
Total do realizável a longo prazo.....	<u>20.261</u>	<u>7.667</u>	<u>6.771</u>	Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos.....	13.574	11.728	8.387
				Total do exigível a longo prazo.....	<u>164.662</u>	<u>113.258</u>	<u>82.379</u>
PERMANENTE							
Investimentos.....	13	13	15	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Imobilizado.....	303.896	266.564	215.961	Capital social.....	117.910	117.910	117.910
Diferido.....	57	82	83	Reserva de capital.....	7.430	7.430	7.430
Total do permanente.....	<u>303.966</u>	<u>266.659</u>	<u>216.059</u>	Reserva de lucros.....	70.269	58.708	59.970
				Ações em tesouraria.....	(4.267)	-	-
				Total do patrimônio líquido.....	<u>191.342</u>	<u>184.048</u>	<u>185.310</u>
TOTAL DO ATIVO.....	<u>398.768</u>	<u>363.909</u>	<u>325.803</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	<u>398.768</u>	<u>363.909</u>	<u>325.803</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
RECEITA BRUTA DE VENDAS	64.900	57.946	49.683
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	<u>(3.894)</u>	<u>(3.132)</u>	<u>(2.065)</u>
RECEITA LÍQUIDA	61.006	54.814	47.618
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS.....	<u>(7.280)</u>	<u>(7.427)</u>	<u>(5.249)</u>
LUCRO BRUTO	53.726	47.387	42.369
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas.....	(11.517)	(10.226)	(8.064)
Honorários da Administração.....	(1.170)	(1.059)	(927)
Resultado financeiro, líquido.....	(18.660)	(11.843)	(6.283)
Outras receitas operacionais, líquidas.....	<u>636</u>	<u>23</u>	<u>7</u>
LUCRO OPERACIONAL	23.015	24.282	27.102
(DESPESAS) RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	<u>(2.978)</u>	<u>11.664</u>	<u>(19)</u>
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20.037	35.946	27.083
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes.....	(4.981)	(7.208)	(3.533)
Diferidos	<u>1.673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u><u>16.729</u></u>	<u><u>28.738</u></u>	<u><u>23.550</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais)

	Capital	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002 ...	117.910	9.376	42.864	-	-	170.150
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	(31)	-	-	(31)
Dividendos propostos de anos anteriores ..	-	-	(6.413)	-	-	(6.413)
Cancelamento de ações.....	-	(1.946)	-	-	-	(1.946)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	23.550	-	23.550
Reserva de retenção de lucros.....	-	-	23.550	(23.550)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003 ...	117.910	7.430	59.970	-	-	185.310
Lucro líquido do exercício	-	-	-	28.738	-	28.738
Reserva de retenção de lucros.....	-	-	28.738	(28.738)	-	-
Redução do patrimônio por capitalização em sociedade	-	-	-	-	-	-
não combinada (Noxville LLP) - nota explicativa nº 2.....	-	-	(30.000)	-	-	(30.000)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004 ...	117.910	7.430	58.708	-	-	184.048
Aquisição de ações próprias.....	-	-	-	-	(4.267)	(4.267)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	16.729	-	16.729
Reserva de retenção de lucros.....	-	-	16.729	(16.729)	-	-
Redução do patrimônio por capitalização em sociedade	-	-	-	-	-	-
não combinada (Noxville LLP) - nota explicativa nº 2.....	-	-	(3.200)	-	-	(3.200)
Redução do patrimônio por redução de investimento na	-	-	-	-	-	-
253 Participações Ltda.....	-	-	(1.968)	-	-	(1.968)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 ...	<u>117.910</u>	<u>7.430</u>	<u>70.269</u>	<u>-</u>	<u>(4.267)</u>	<u>191.342</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais)

	2005	2004	2003
ORIGENS DE RECURSOS			
Provenientes das operações (vide abaixo)	24.034	41.836	30.210
Redução do ativo imobilizado por cisão	1.968	-	-
Dos acionistas:			
Redução do realizável a longo prazo	-	-	2.182
Aumento do exigível a longo prazo	51.404	30.879	-
Total das origens	<u>77.406</u>	<u>72.715</u>	<u>32.392</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS			
Aumento do realizável a longo prazo	12.594	896	-
Aquisição de ações próprias	4.267	-	1.946
Redução do exigível a longo prazo	-	-	5.203
Dividendos propostos	-	-	6.413
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	31
Aumento do ativo permanente:			
Imobilizado	46.580	65.918	17.922
Diferido	-	-	78
Redução do patrimônio por cisão de imóvel em controlada	1.968	-	-
Redução do patrimônio por capitalização na Noxville LLP	3.200	30.000	-
Total das aplicações	<u>68.609</u>	<u>96.814</u>	<u>31.593</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>8.797</u>	<u>(24.099)</u>	<u>799</u>
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO REPRESENTADA POR AUMENTO (REDUÇÃO) NO			
Ativo circulante	(15.042)	(13.390)	13.374
Passivo circulante	(23.839)	10.709	12.575
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>8.797</u>	<u>(24.099)</u>	<u>799</u>
DEMONSTRATIVO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES			
Lucro líquido do exercício	16.729	28.738	23.550
Itens que não representam movimentação do capital circulante:			
Perda (ganho) de capital	25	(2.217)	1.726
Baixa do ativo imobilizado	-	9.426	-
Depreciações e amortizações	7.280	5.889	4.934
Total proveniente das operações	<u>24.034</u>	<u>41.836</u>	<u>30.210</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objeto da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. 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 sociedades.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Conforme divulgado através de fato relevante publicado em 10 de maio de 2006, relativo ao Edital de Convocação de Assembléia Geral Extraordinária a ser realizada em 26 de maio de 2006, os acionistas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. examinaram, discutiram e aprovaram a cisão parcial de determinados ativos, incluindo aplicações financeiras e investimento detido na Noxville LLP e parte do investimento detido na 253 Participações Ltda., além de passivos relativos a provisão para impostos diferidos decorrentes das operações da sociedade controlada Noxville LLP, com a conseqüente redução do patrimônio líquido, dentro dos preceitos estabelecidos pela legislação vigente.

Com o objetivo de propiciar aos leitores a análise das operações combinadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e de suas controladas, excluindo-se as operações da Noxville LLP e parte das operações da 253 Participações Ltda., conforme mencionado anteriormente, a Administração das Sociedades preparou demonstrações financeiras combinadas, eliminando dessas demonstrações os referidos montantes de ativos e passivos e os resultados das correspondentes operações entre as Sociedades.

Essas informações estão sendo apresentadas apenas para fornecer análises adicionais à Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e não são necessariamente um indicativo de resultados futuros. As demonstrações combinadas não representam as demonstrações financeiras de uma pessoa jurídica em separado.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

As demonstrações financeiras combinadas são de responsabilidade da Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

a. Aplicações financeiras

Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

b. Contas a receber

Apresentadas pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos e provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na avaliação criteriosa da Administração, considerando os riscos envolvidos.

c. Bens destinados à venda

Referem-se a imóveis da controlada direta Dueto Participações Ltda. que serão alienados e estão demonstrados ao custo de aquisição.

d. Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, deduzido das respectivas depreciações e amortizações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 6, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

e. Outros ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são atualizados monetariamente quando sujeitos à indexação ou variação cambial.

f. Imposto de renda e contribuição social

Calculados de acordo com a legislação em vigor nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos no resultado do exercício, considerando-se as diferenças temporárias para o reconhecimento de despesas e receitas para fins contábeis e efeitos tributários.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

3. CRITÉRIOS DE COMBINAÇÃO

As demonstrações financeiras combinadas, que foram elaboradas seguindo critérios contábeis dispostos na Instrução nº 247, de 27 de março de 1996, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, compreendem a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas: 253 Participações Ltda. (vide nota explicativa nº 15), Monteville Participações Ltda., Duetto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.

Na combinação foram eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as Sociedades.

Adicionalmente, nos exercícios de 2005 e de 2004 foram efetuados aportes de capital na sociedade controlada Noxville LLP nos valores de R\$3.200 e R\$30.000, respectivamente, que estão sendo eliminados do patrimônio líquido nos respectivos exercícios, uma vez que referida sociedade controlada não está sendo combinada.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários, títulos governamentais e Certificados de Depósitos Bancários - CDBs em moedas local e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Renda fixa:			
Bradesco - FI Referenciado DI Premium	4.864	-	-
Itaú - aplicação financeira	596	-	-
Real FAQ Empresa I DI.....	-	172	11.335
Pactual - FIF High Yield.....	-	5.319	4.666
Pactual - FAQ Rio de Janeiro	43.071	31.016	33.489
Real FAQ Profit Premium I.....	7.948	12.737	-
Real FAQ Profit Premium DI.....	38	-	-
Real FAQ Empresa II DI.....	-	-	5
BankBoston - Petrópolis II FIF.....	-	-	28.839
Outras	-	-	290
	<u>56.517</u>	<u>49.244</u>	<u>78.624</u>
Renda variável	-	4.596	-
	<u>56.517</u>	<u>53.840</u>	<u>78.624</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

5. CONTAS A RECEBER

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Aluguéis e taxas de administração:			
Contas a receber - aluguéis e venda de imóveis	17.886	19.689	10.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.537)	(2.726)	(2.474)
Outros:			
Adiantamentos a condôminos	1.845	1.823	1.786
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.786)	(1.798)	(621)
Contas a receber por alienação de participação e de empreendimentos imobiliários	2.958	8.623	11.694
	<u>18.366</u>	<u>25.611</u>	<u>20.617</u>
Curto prazo	13.042	18.867	13.915
Longo prazo	<u>5.324</u>	<u>6.744</u>	<u>6.702</u>

As contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários referem-se à venda de participação nos shoppings Fernandópolis, Rio Claro e Projeto Country e à venda de alguns dos seguintes imóveis:

- a) Em 11 de setembro de 2002 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu o imóvel localizado em Santos - SP (36 parcelas).
- b) Na mesma data foi vendido o imóvel da controlada Dueto Participações Ltda., localizado em Curitiba - PR (36 parcelas).
- c) Em 1º de outubro de 2002 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu o imóvel localizado em Barueri - SP (36 parcelas).
- d) Em 18 de outubro de 2002 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu o imóvel localizado em Campo Grande - MS (36 parcelas).
- e) Em 1º de fevereiro de 2004 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu o imóvel localizado em Joinville - SC (4 parcelas anuais).
- f) Em 24 de março de 2004 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu o imóvel localizado em Aracaju - SE (10 parcelas).
- g) Em 1º de maio de 2004 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu os imóveis localizados em Campo Grande - RJ, Florianópolis - SC e Recife - PE (de 14 a 25 parcelas).
- h) Em 1º de maio de 2004 a controlada Dueto Participações Ltda. vendeu o imóvel localizado em Natal - RN (25 parcelas).

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

6. IMOBILIZADO

	2005			2004	2003	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Edificações.....	4	198.406	(31.317)	167.089	148.300	124.840
Instalações.....	10	12.652	(6.844)	5.808	6.124	6.506
Móveis e utensílios	10	96	(35)	61	70	74
Benfeitorias	4	16.980	(925)	16.055	13.201	3.986
Máquinas e equipamentos.....	10	135	(100)	35	49	71
Computadores e periféricos.....	20	118	(19)	99	23	1
		<u>228.387</u>	<u>(39.240)</u>	<u>189.147</u>	<u>167.767</u>	<u>135.478</u>
Terrenos		113.125	-	113.125	97.173	78.578
Obras em andamento.....		1.624	-	1.624	1.624	1.905
		<u>343.136</u>	<u>(39.240)</u>	<u>303.896</u>	<u>266.564</u>	<u>215.961</u>

7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento final	2005	2004	2003
Aquisição - sede Ericsson	R\$	IGP-M + 15% a.a.	05.07.05	-	15.648	27.095
Aquisição - Edifício Citibank.....	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	10.12.15	43.366	-	-
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15.12.14	60.617	63.969	-
Empréstimo - capital de giro - Banco ABN Amro Real S.A.....	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29.04.09	19.347	-	-
Aquisição - Edifício Corporate.....	US\$	14,1307% a.a.	11.06.07	6.238	10.596	15.309
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10.07.10	34.008	44.814	55.699
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A. - "swap"	R\$	IGP-M + 12% a.a.	11.06.07	4.921	-	-
Aquisição - Edifício Passeio	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11.12.09	15.511	19.221	17.206
Diversos.....				4	3	5
				<u>184.012</u>	<u>154.251</u>	<u>115.314</u>
Curto prazo				32.924	52.721	41.322
Longo prazo				<u>151.088</u>	<u>101.530</u>	<u>73.992</u>

A garantia de cada empréstimo é a hipoteca do próprio imóvel adquirido, exceto os Edifícios Top Center e Citibank, sendo instituído o regime fiduciário. Em relação ao Edifício Corporate, não há mais garantia.

A composição da parcela de longo prazo em 2005, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	
2007.....	30.042
2008.....	24.173
2009.....	24.174
2010.....	13.940
2011.....	11.506
2012.....	12.556
2013.....	13.702
2014.....	14.984
2015.....	6.011
	<u>151.088</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social de R\$358.378 em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 está representado por 18.668.694.672 ações ordinárias e 25.176.219.178 ações preferenciais, nominativas escriturais e sem valor nominal, e poderá ser aumentado pelo Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$1.000.000. As demonstrações financeiras combinadas apresentam uma redução do capital social de R\$240.468 referente à parte da cisão parcial mencionada na nota explicativa nº 2.

b) Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2005, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. possuía em tesouraria 330.804.900 ações ordinárias nominativas e 156.146.165 ações preferenciais nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$8,7624 por lote de mil ações.

Tais ações em tesouraria resultam da continuação do programa de recompra de ações da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do disposto na Instrução CVM nº 10/80 e segundo deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2005, que autorizou, com vigência de 365 dias, a aquisição de ações ordinárias e preferenciais para manutenção em tesouraria ou posterior cancelamento até o limite de 10% das ações ordinárias e preferenciais em circulação em cada classe. Em 31 de dezembro de 2004 e de 2003, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. não possuía ações em tesouraria.

Em 14 de dezembro de 2005, por meio de ata de reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a suspensão do programa de recompra de ações nos termos da Instrução CVM nº 358/02 por 120 dias, contados a partir de 29 de dezembro de 2005.

c) Direitos das ações preferenciais

As ações preferenciais têm preferência no reembolso do capital em caso de liquidação da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e prioridade na distribuição do dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido não cumulativo.

As ações preferenciais fazem jus a um dividendo 10% superior ao dividendo das ações ordinárias.

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

As demonstrações financeiras combinadas excluem os resultados do investimento na Noxville LLP e parte do investimento na 253 Participações Ltda., que serão objeto de cisão parcial, e os efeitos de variação cambial sobre o investimento mencionado. Em virtude da eliminação de referidos efeitos, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. poderia ter distribuído dividendos mínimos obrigatórios em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, nos montantes de R\$4.200, R\$7.215 e R\$5.913, respectivamente (valores não auditados). Por não ter havido distribuição de dividendos devido à geração de prejuízos contábeis nos respectivos exercícios, não está sendo efetuada a referida destinação nas demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

9. (DESPESAS) RECEITAS NÃO OPERACIONAIS

São substancialmente representadas por perdas de capital em 2005 e 2003 e ganho na alienação de bens do imobilizado em 2004.

10. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

- a) Composição das despesas e receitas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes e diferidos

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Do exercício:			
Corrente:			
CSLL	1.245	1.802	883
IRPJ	3.736	5.406	2.650
	<u>4.981</u>	<u>7.208</u>	<u>3.533</u>
Diferido:			
CSLL	443	-	-
IRPJ	1.230	-	-
	<u>1.673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Receitas de sociedades combinadas tributadas pelo lucro presumido	36.406	31.764	21.402
Imposto de renda e contribuição social - alíquotas nominais de 8% e 3%, respectivamente	4.005	3.484	2.354
IRPJ e CSLL sobre perdas de operações de "swap" não dedutíveis	2.731	2.186	1.542
Efeito sobre outras inclusões ou exclusões	(1.755)	1.538	(363)
	<u>4.981</u>	<u>7.208</u>	<u>3.533</u>

- c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - diferidos

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Diferenças temporárias sobre transações com "swap"	4.921	-	-
IRPJ e CSLL - alíquotas nominais de 25% e 9%, respectivamente	1.673	-	-
	<u>1.673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

11. CONTINGÊNCIAS

Encontram-se em discussão, em diferentes esferas jurídicas, diversos processos de natureza tributária, cível e trabalhista. As contingências cíveis observam os critérios que envolvem tanto a natureza quanto as chances de ocorrência dos litígios. Mesmo nos casos considerados como de possibilidade provável, deve-se enfatizar que neste momento não é possível mensurar o valor nem o prazo para a sua solução, pois o andamento e a parte processual deverão estender-se por longo tempo.

No segundo semestre de 1999, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. obteve em sentença de primeira instância a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalidade dos lucros tributáveis apurados a partir do ano-base 1999, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente, que monta a R\$10.074 em 31 de dezembro de 2005 (R\$9.224 em 2004 e R\$8.489 em 2003).

Os principais componentes dos impostos diferidos são os seguintes:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
No passivo exigível a longo prazo:			
IRPJ e CSLL discutidos judicialmente.....	10.074	9.224	8.489
Outras provisões.....	3.500	2.504	2.206
	<u>13.574</u>	<u>11.728</u>	<u>10.695</u>

12. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As receitas de aluguel com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, nos montantes de R\$19.194, R\$22.041 e R\$23.160 representaram 29%, 38% e 46% das receitas para esses exercícios.

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. realizou uma operação de "swap" de dólar norte-americano para Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M referente a empréstimo com o Banco ABN Amro Real S.A. no montante de R\$14.116 (R\$14.116 em 2004 e 2003). Em 31 de dezembro de 2005, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. apurou perda de R\$8.034 (R\$6.431 em 2004 e R\$4.537 em 2003) na operação.

b) Exposição a riscos de taxas de juros

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas não estão expostas a taxas de juros flutuantes relativos a empréstimos em reais ou dólares norte-americanos.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI e da Selic, com condições, taxas e prazos compatíveis com os de operações similares realizadas no mercado.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

c) Concentração de risco

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 estão demonstrados a seguir:

	2005		2004		2003	
	Valor contábil	Valor de mercado	Valor contábil	Valor de mercado	Valor contábil	Valor de mercado
Caixa e bancos	1.478	1.478	519	519	324	324
Aplicações financeiras	56.517	56.517	53.840	53.840	78.624	78.624
Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos (incluindo a provisão de juros)	184.012	184.012	154.251	154.251	115.314	115.314

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 não refletem mudanças subseqüentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor de mercado:

- Caixa e bancos e aplicações financeiras - os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado em virtude do curto prazo de vencimento desses instrumentos.
- Empréstimos e financiamentos - os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado.

14. SEGUROS

Tendo em vista natureza das atividades das Sociedades, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis e, no caso dos shopping centers, dos correspondentes condomínios.

15. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Em 2 de janeiro de 2006, por meio da ata de reunião dos sócios-cotistas, a Monteville Participações Ltda. e a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. distribuíram dividendos à São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. nos valores de R\$1.900 e R\$1.350, respectivamente.

Em 2 de janeiro de 2006, por meio da 11ª alteração contratual realizada na Monteville Participações Ltda., a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. efetuou um aumento de capital no valor de R\$43.366.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 2 de janeiro de 2006, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. efetuou um adiantamento para futuro aumento de capital para a sua controlada Monteville Participações Ltda. no valor de R\$18.614.

Em 15 de fevereiro de 2006, por meio das atas de reuniões dos sócios-cotistas da Monteville Participações Ltda., da Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e da 253 Participações Ltda., foram deliberadas distribuições de dividendos para seus cotistas nos valores de R\$1.549, R\$252 e R\$949, respectivamente.

Em 20 de abril de 2006, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., através de fato relevante, comunicou ao mercado, nos termos da Instrução CVM nº 38/02, que os acionistas controladores têm a intenção de: (a) propor a realização de uma cisão parcial da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. para segregação do investimento que esta possui na Noxville LLP para uma nova sociedade, constituída para esse fim. Essa nova sociedade será fechada, ou seja, não terá suas ações admitidas em negociação no mercado de valores mobiliários; e (b) realizar uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações de emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Oferta Pública"), a fim de pulverizar o seu controle acionário.

Em ata de reunião da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de abril de 2006 foi aprovada a alteração da razão social da controlada 3G S.A. para Silkim Participações S.A.

Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2006 foi dado por encerrado o programa de aquisição de ações deliberado na reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2005.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de abril de 2006 foi aprovado o cancelamento de 330.804.900 ações ordinárias e 156.146.165 ações preferenciais que a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. mantinha em tesouraria, mediante a utilização de parte do saldo da conta de reserva de capital, ágio na subscrição de ações.

Em ata de reunião extraordinária da controlada 253 Participações Ltda. realizada em 8 de maio de 2006 foi aprovada a cisão parcial da Sociedade, seguida de incorporação da parcela cindida de seu patrimônio líquido pela Silkim Participações S.A., no montante de R\$9.484. Nessa mesma data foi realizada Assembléia Geral Extraordinária na Silkim Participações S.A. aprovando a incorporação da parcela mencionada em seu patrimônio.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006 foi aprovada a cisão parcial do patrimônio líquido da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., no montante de R\$435.306, representado por:

Disponibilidades	11.327
Investimentos permanentes	484.519
Provisão para impostos	(60.540)
Total	<u>435.306</u>

Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de maio de 2006 foi aprovada a distribuição de dividendos no montante de R\$30.000.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

16. RECONCILIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO RESULTADO SOCIETÁRIO E COMBINADO

A título de informação, a seguir está apresentada a reconciliação do patrimônio líquido e do resultado societário no fim de cada exercício e o patrimônio líquido e o resultado combinado considerando os efeitos da cisão mencionada na nota explicativa nº 2:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Patrimônio líquido societário (histórico).....	618.654	639.820	648.293
Redução do investimento na sociedade controlada Noxville LLP.....	(460.801)	(479.468)	(484.790)
Redução dos impostos diferidos sobre os resultados da sociedade controlada Noxville LLP.....	44.452	32.638	30.148
Redução do valor do imóvel da sociedade controlada 253 Participações Ltda.....	(9.523)	(7.640)	(7.640)
Redução do resultado de equivalência por eliminação da receita de aluguel e da despesa de depreciação do imóvel acima mencionado	(1.440)	(1.302)	(701)
Patrimônio líquido combinado.....	<u>191.342</u>	<u>184.048</u>	<u>185.310</u>
	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Prejuízo líquido societário (histórico).....	(16.898)	(8.473)	(49.911)
Eliminação dos resultados financeiros líquidos da sociedade controlada Noxville LLP.....	21.997	35.323	63.516
Reversão dos impostos diferidos sobre os resultados da sociedade controlada Noxville LLP.....	11.813	2.489	10.646
Eliminação do resultado de receita de aluguel e da despesa de depreciação do imóvel da sociedade controlada 253 Participações Ltda.	(182)	(601)	(701)
Lucro líquido combinado.....	<u>16.729</u>	<u>28.738</u>	<u>23.550</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Período de Nove Meses
Findo em 30 de Setembro de 2006 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre Revisão Limitada*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO LIMITADA

Aos Acionistas e Administradores da
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo – SP

1. Efetuamos uma revisão limitada dos balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas (“Sociedades”), levantados em 30 de setembro de 2006, e das respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de nove meses findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade da Administração das Sociedades.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON – Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e consistiu, principalmente, na aplicação de procedimentos de revisão analítica dos dados financeiros e na averiguação dos critérios adotados na elaboração das demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2006 com os responsáveis pelas áreas contábil e financeira das Sociedades. Considerando que essa revisão não representou um exame de acordo com as normas brasileiras de auditoria independente das demonstrações financeiras, não estamos expressando uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
3. Conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, as demonstrações financeiras devem ser apresentadas de forma comparativa com o mesmo período do ano anterior. A Administração das Sociedades decidiu não apresentar as demonstrações financeiras do mesmo período do ano anterior de forma comparativa.
4. Baseados em nossa revisão limitada, exceto pelo assunto mencionado no parágrafo 3, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1, controladora e consolidado, para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 17 de outubro de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Em milhares de reais)
(Não auditados)

ATIVO	Controladora	Consolidado	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Controladora	Consolidado
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e bancos.....	630	1.639	Fornecedores	241	2.297
Aplicações financeiras.....	16.845	16.879	Empréstimos e financiamentos	32.165	32.169
Contas a receber de clientes.....	4.173	7.886	Salários e encargos sociais.....	3.923	3.924
Bens destinados à venda e imóveis em construção	-	3.163	Provisão para imposto de renda e contribuição social	107	1.424
Impostos a recuperar.....	481	752	Impostos, taxas e contribuições	1.495	1.681
Imposto de renda e contribuição social diferidos	992	992	Outras contas a pagar	645	1.897
Valor a receber de sociedade ligada	12.577	-	Total do circulante.....	38.576	43.392
Outros créditos	80	562			
Total do circulante	35.778	31.873	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			Empréstimos e financiamentos	136.583	136.583
Bens destinados à venda e imóveis em construção	-	24.390	Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos e para contingências.....	15.810	15.810
Contas a receber de clientes.....	2.938	2.938	Total do exigível a longo prazo	152.393	152.393
Depósitos e cauções.....	887	890			
Total do realizável a longo prazo	3.825	28.218	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
PERMANENTE			Capital social.....	117.910	117.910
Investimentos.....	232.836	36	Reserva de capital	2.634	2.634
Imobilizado	86.045	303.162	Reserva de lucros	32.276	32.276
Diferido	40	51	Lucros acumulados.....	14.735	14.735
Total do permanente.....	318.921	303.249	Total do patrimônio líquido	167.555	167.555
TOTAL DO ATIVO.....	358.524	363.340	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	358.524	363.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

(Não auditadas)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
RECEITA BRUTA DE VENDAS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	18.666	56.416
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(1.726)	(3.086)
RECEITA LÍQUIDA	<u>16.940</u>	<u>53.330</u>
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(2.162)	(5.994)
LUCRO BRUTO	<u>14.778</u>	<u>47.336</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	(5.389)	(7.556)
Honorários da Administração	(3.910)	(3.910)
Resultado financeiro, líquido	(13.616)	746
Outras receitas operacionais, líquidas	-	125
Equivalência patrimonial	40.821	-
LUCRO OPERACIONAL	<u>32.684</u>	<u>36.741</u>
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(751)	(744)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>31.933</u>	<u>35.997</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		
Corrente	(16.517)	(20.581)
Diferido	(681)	(681)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>14.735</u>	<u>14.735</u>
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO – R\$	<u>0,3480</u>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005.....	358.378	7.430	257.113	(4.267)	-	618.654
Redução do patrimônio líquido por cisão – nota explicativa nº 1	(240.468)	-	(194.837)	-	-	(435.305)
Distribuição de dividendos.....	-	-	(30.000)	-	-	(30.000)
Aquisição de ações próprias	-	-	-	(529)	-	(529)
Cancelamento das ações em tesouraria	-	(4.796)	-	4.796	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	14.735	14.735
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2006 (Não auditados)	<u>117.910</u>	<u>2.634</u>	<u>32.276</u>	<u>-</u>	<u>14.735</u>	<u>167.555</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006

(Em milhares de reais)

(Não auditadas)

	Controladora	Consolidado
ORIGENS DE RECURSOS		
Provenientes das operações (vide abaixo).....	4.865	42.160
De terceiros:		
Redução do realizável a longo prazo.....	2.462	-
Redução dos investimentos.....	499.480	-
Total das origens.....	<u>506.807</u>	<u>42.160</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Redução de capital.....	435.305	435.305
Redução do exigível a longo prazo.....	26.146	66.923
Distribuição de dividendos.....	30.000	30.000
Aquisição de ações próprias.....	529	529
Aumento do realizável a longo prazo.....	-	7.957
Aumento do ativo permanente:		
Imobilizado.....	69	5.866
Investimentos.....	55.465	-
Total das aplicações.....	<u>547.514</u>	<u>546.580</u>
REDUÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO.....	<u>(40.707)</u>	<u>(504.420)</u>
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO REPRESENTADA POR REDUÇÃO NO		
Ativo circulante.....	(36.632)	(503.792)
Passivo circulante.....	4.075	628
REDUÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO.....	<u>(40.707)</u>	<u>(504.420)</u>
DEMONSTRATIVO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES		
Lucro líquido do período.....	14.735	14.735
Itens que não representam movimentação do capital circulante:.....		
Baixa do diferido.....	11	11
Baixa do imobilizado.....	18.568	11.244
Resultado de equivalência patrimonial.....	(40.821)	-
Depreciações e amortizações.....	2.162	5.994
Variação monetária sobre itens de longo prazo.....	10.204	10.204
Outros.....	6	(28)
Total proveniente das operações.....	<u>4.865</u>	<u>42.160</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objeto da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Sociedade") 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 sociedades.

As sociedades controladas possuem os seguintes principais objetos sociais: atuação em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, serviços de intermediação de negócios imobiliários e administração de recursos financeiros.

Conforme divulgado através de fato relevante publicado em 10 de maio de 2006, relativo ao Edital de Convocação de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, os acionistas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. examinaram, discutiram e aprovaram a cisão parcial de determinados ativos, incluindo aplicações financeiras, o investimento detido na controlada Noxville LLP, Silkim Participações S.A. (3G) e parte do investimento detido na controlada 253 Participações Ltda., além de passivos relativos à provisão para impostos diferidos, decorrentes das operações da controlada Noxville LLP, e a consequente redução do patrimônio líquido, dentro dos preceitos estabelecidos pela legislação vigente.

Demonstração da parcela do acervo líquido contábil cindida

Aplicações financeiras	11.327
Investimento na controlada Noxville LLP.....	475.043
Impostos diferidos sobre os resultados da controlada Noxville LLP.....	(60.540)
Imóvel da controlada 253 Participações Ltda.....	9.475
Total do acervo líquido cindido.....	<u>435.305</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração da Sociedade e de suas controladas e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do balanço.

b) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Apresentadas pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidas e provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na avaliação criteriosa da Administração, considerando os riscos envolvidos.

c) Bens destinados à venda e imóveis em construção

Refere-se ao imóvel da controlada direta Dueto Participações Ltda. que será alienado e está demonstrado ao custo de aquisição, que não excede ao valor de realização.

d) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações e amortizações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 8, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

e) Utilização de estimativas

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo permanente, a determinação do valor da provisão para créditos de liquidação duvidosa, os passivos contingentes, a provisão para perdas de créditos fiscais, outras provisões e o valor de mercado dos instrumentos financeiros. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

f) Ativos e passivos expressos em moeda estrangeira ou sujeitos à indexação

Os ativos e passivos denominados em moeda estrangeira são convertidos para reais com base nas taxas de câmbio oficiais na data de encerramento do balanço. Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação são atualizados monetariamente com base nos índices aplicáveis vigentes na data de encerramento do balanço. Os ganhos e as perdas cambiais e as variações monetárias são reconhecidos no resultado.

g) Reconhecimento das receitas e despesas

As receitas são reconhecidas pelo regime de competência após transferidos os riscos e benefícios significativos aos adquirentes, considerando os valores incorridos em cada período.

As despesas são reconhecidas pelo regime de competência, considerando os valores incorridos em cada período.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

h) Imposto de renda e contribuição social

Calculados de acordo com a legislação fiscal em vigor na data de encerramento do balanço. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos no resultado do período, considerando-se as diferenças temporárias para o reconhecimento de despesas e receitas para fins contábeis e efeitos tributários, sendo utilizado o regime de lucro presumido em suas controladas.

i) Lucro líquido por ação

É determinado considerando-se a quantidade de ações em circulação na data de encerramento do balanço.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade, controladora e consolidado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, compreendendo os balanços patrimoniais e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos, foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo as principais descritas na nota explicativa nº 2. As demonstrações financeiras consolidadas, que foram elaboradas conforme o disposto na Instrução nº 247, de 27 de março de 1996, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, compreendem a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e as seguintes sociedades controladas: 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Dueto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.

Na consolidação foram eliminados os investimentos nas controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as Sociedades.

As demonstrações financeiras das sociedades com sede no exterior foram convertidas para reais com base na taxa de câmbio na data de encerramento do balanço e adaptadas às práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários, títulos governamentais e Certificados de Depósitos Bancários – CDBs em moeda local e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Renda fixa:		
Bradesco – FI Referenciado DI Premium	2.751	2.751
Itaú.....	590	590
Pactual – FAQ Rio de Janeiro	5.894	5.894
Real FAQ Profit Premium I.....	7.300	7.300
Real FAQ Profit Premium DI.....	-	34
Bradesco.....	310	310
Total.....	<u>16.845</u>	<u>16.879</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Aluguéis e taxas de administração:		
Contas a receber – aluguéis.....	4.921	9.064
Provisão para créditos de liquidação duvidosa.....	(2.789)	(3.219)
Outros:		
Adiantamentos a condôminos.....	1.811	1.887
Provisão para créditos de liquidação duvidosa.....	(1.786)	(1.862)
Contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários.....	4.954	4.954
Total.....	<u>7.111</u>	<u>10.824</u>
Circulante.....	<u>4.173</u>	<u>7.886</u>
Longo prazo.....	<u>2.938</u>	<u>2.938</u>

A parcela de longo prazo tem seu vencimento até 2008.

As contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários referem-se às vendas de participação nos shoppings Fernandópolis, Rio Claro e Projeto Country e à venda do seguinte imóvel:

- Em 1º de fevereiro de 2004, a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Joinville – SC, em quatro parcelas; as duas parcelas remanescentes no valor de R\$2.016 serão recebidas em 2007 e em 2008.

6. BENS DESTINADOS À VENDA E IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Em 30 de setembro de 2006, os montantes no balanço consolidado de R\$3.163 (circulante) e R\$24.390 (longo prazo) representam estoques de imóveis a comercializar em construção por sociedade controlada, registrados pelos valores incorridos até a data de encerramento do balanço.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
 (Valores expressos em milhares de reais)
 (Não auditadas)

7. INVESTIMENTOS

	Participação %	Capital	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo de investimentos
253 Participações Ltda.....	99,99	14.046	17.761	2.691	(4.804) (*)	17.761
Monteville Participações Ltda.....	99,99	101.491	108.703	17.161	17.161	108.703
SC Corretora de Imóveis Ltda.....	99,20	1	(37)	(4)	(4)	(38)
Dueto Participações Ltda.	99,40	16.709	22.037	332	356	22.037
Noxville LLP.....	-	-	-	-	47.320	-
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	99,60	54.570	56.978	4.386	4.386	56.978
Silkim Participações S.A.....					9.483	-
Variação cambial- Investimentos no exterior.....	-				(33.077)	-
					<u>40.821</u>	<u>205.441</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital:						
SC Corretora de Imóveis Ltda.....						38
Dueto Participações Ltda.						5.940
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.						863
Monteville Participações Ltda.						20.554
Total dos investimentos.....						<u>232.836</u>

(*) O resultado de equivalência patrimonial não reflete o lucro do período em virtude da cisão mencionada na nota explicativa nº 1.

As controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. aprovaram a distribuição à Sociedade, durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, a título de dividendos, dos montantes de R\$1.500, R\$11.800 e R\$3.400, respectivamente, o que perfaz o total de R\$16.700.

As controladas Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e Monteville Participações Ltda., durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, aprovaram a distribuição à Sociedade, a título de redução de capital, dos montantes de R\$5.000 e R\$10.000, respectivamente.

A Sociedade aprovou o aumento de capital através de créditos em suas controladas Dueto Participações Ltda. e 253 Participações Ltda., durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, nos montantes de R\$6.156 e R\$3.836, respectivamente.

O valor do adiantamento para futuro aumento de capital da controlada Monteville Participações Ltda., no valor de R\$20.554, refere-se basicamente à transferência de um imóvel ocorrida em janeiro de 2006 pela controladora.

O resultado de equivalência patrimonial registrado na Sociedade, referente às suas ex-controladas Noxville LLP e Silkim Participações S.A., representa o resultado das operações dessas empresas até 31 de março de 2006, data em que ocorreu a cisão mencionada na nota explicativa nº 1.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
 (Valores expressos em milhares de reais)
 (Não auditadas)

8. IMOBILIZADO

	Controladora			
	Taxa anual de depreciação – %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Edificações	4	63.420	(23.386)	40.034
Instalações	10	4.116	(3.629)	487
Móveis e utensílios	10	65	(36)	29
Benfeitorias	4	3.191	(393)	2.798
Máquinas e equipamentos.....	10	135	(110)	25
Computadores e periféricos.....	20	2	(2)	-
		70.929	(27.556)	43.373
Terrenos.....		41.048	-	41.048
Obras em andamento.....		1.624	-	1.624
		113.601	(27.556)	86.045

	Consolidado			
	Taxa anual de depreciação – %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Edificações	4	202.373	(35.068)	167.305
Instalações	10	13.227	(7.142)	6.085
Móveis e utensílios	10	119	(43)	76
Benfeitorias	4	17.884	(710)	17.174
Máquinas e equipamentos.....	10	135	(110)	25
Computadores e periféricos.....	20	65	(17)	48
		233.803	(43.090)	190.713
Terrenos.....		110.825	-	110.825
Obras em andamento.....		1.624	-	1.624
		346.252	(43.090)	303.162

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora			
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos
Aquisição – Edifício Top Center.....	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15/12/14	58.192
Aquisição – Edifício Ericsson	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29/04/09	15.167
Financiamento – Banco ABN Amro Real S.A.	US\$	14,1307% a.a.	11/06/07	2.817
Aquisição – Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10/07/10	30.069
Financiamento – Banco ABN Amro Real S.A. – “swap”	R\$	IGP-M + 12% a.a.	11/06/07	2.917
Aquisição – Edifício Citibank.....	R\$	IGP-M + 10,3% a.a.	09/12/15	42.341
Aquisição – Edifício Passeio.....	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11/12/09	17.245
				168.748
Circulante				32.165
Longo prazo.....				136.583

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
 (Valores expressos em milhares de reais)
 (Não auditadas)

	Consolidado			
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos
Aquisição – Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15/12/14	58.192
Aquisição – Edifício Ericsson.....	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29/04/09	15.167
Financiamento – Banco ABN Amro Real S.A.	US\$	14,1307% a.a.	11/06/07	2.817
Aquisição – Centro Empresarial Botafogo.....	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10/07/10	30.069
Financiamento – Banco ABN Amro Real S.A. – “swap”	R\$	IGP-M + 12% a.a.	11/06/07	2.917
Aquisição – Edifício Citibank	R\$	IGP-M + 10,3% a.a.	09/12/15	42.341
Aquisição – Edifício Passeio.....	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11/12/09	17.245
Outros empréstimos de empresas controladas...				4
				<u>168.752</u>
Circulante.....				32.169
Longo prazo				136.583

A garantia de cada empréstimo é a hipoteca do próprio imóvel adquirido, exceto os Edifícios Top Center e Citibank, sendo instituído o regime de alienação fiduciária.

A composição da parcela de longo prazo em 30 de setembro de 2006, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora e consolidado
2007 (após 30 de setembro)	25.586
2008.....	24.435
2009.....	23.234
2010.....	11.816
2011.....	13.031
2012.....	14.351
2013.....	15.827
2014.....	8.303
	<u>136.583</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 19 de junho de 2006, a Sociedade realizou uma Assembléia Geral Extraordinária deliberando sobre: (i) a conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias, na proporção de 1 ação ordinária para cada 1 ação preferencial; e (ii) o grupamento das ações de sua emissão, na proporção de 1.000 ações para 1 ação.

Em 19 de junho de 2006, também foi realizada uma Assembléia Especial de Preferencialistas da Sociedade, deliberando sobre a conversão das ações preferenciais de sua emissão em ações ordinárias, na proporção de 1 ação ordinária para cada ação preferencial.

Em 19 de junho de 2006, o capital social era R\$117.910, dividido em 43.357.963 ações ordinárias.

Em 29 de setembro de 2006, a Sociedade realizou uma Assembléia Geral Extraordinária deliberando sobre o cancelamento de 121.770 ações ordinárias mantidas em tesouraria, sem redução do capital social mediante a utilização de parte do saldo da conta "Reserva de capital".

Em 30 de setembro de 2006, o capital social era R\$117.910, representado por 43.236.193 ações ordinárias.

b) Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2006, a Sociedade possuía em tesouraria 13 ações ordinárias nominativas adquiridas a um custo médio de R\$4,35 por ação.

c) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de maio de 2006, foi aprovada a distribuição de dividendos no montante de R\$30.000, os quais foram integralmente pagos até 30 de setembro de 2006.

d) Outros assuntos

Em Assembléia Geral Extraordinária de 29 de setembro de 2006, os acionistas da Sociedade deliberaram os seguintes principais assuntos:

- (i) Adesão ao Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA.
- (ii) Reformulação geral do estatuto social para adaptação, inclusive às regras do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA.
- (iii) Criação de um Plano de Opção de Compra de suas ações.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
 PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
 (Valores expressos em milhares de reais)
 (Não auditadas)

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

- a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Do período:		
Corrente:		
CSLL	(4.375)	(5.467)
IRPJ	(12.142)	(15.114)
	<u>(16.517)</u>	<u>(20.581)</u>
Diferido:		
CSLL	(180)	(180)
IRPJ	(501)	(501)
	<u>(681)</u>	<u>(681)</u>

- b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – corrente

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	31.252	35.316
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	(10.626)	(10.626)
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido	-	37.996
Imposto de renda e contribuição social – alíquotas nominais de 8% e 3%, respectivamente	-	(4.064)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva:		
Tributos sobre o resultado de investimento no exterior	(16.089)	(16.089)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	12.541	12.541
Outros	(428)	(428)
Prejuízos a compensar	(1.915)	(1.915)
	<u>(16.517)</u>	<u>(20.581)</u>

- c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL – diferido

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Diferenças temporárias sobre transações com “swap”	2.917	2.917
Imposto de renda e contribuição social – alíquotas nominais de 25% e 9%, respectivamente	992	992
Reversão de imposto de renda e contribuição social – alíquotas nominais de 25% e 9%, respectivamente, por realização de transações com “swap”	(1.643)	(1.643)
	<u>(681)</u>	<u>(681)</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

12. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

O resultado financeiro, líquido para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, é representado por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Receitas:		
Ganhos com títulos de renda variável	3.182	50.508
Varição monetária ativa	246	395
Juros ativos	365	393
Outras	342	342
Despesas:		
Varição monetária passiva	(3.246)	(36.323)
Encargos sobre empréstimos	(12.607)	(12.607)
Perdas com operações financeiras	(1.065)	(1.065)
Outras	(833)	(897)
	<u>(13.616)</u>	<u>746</u>

13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As receitas brutas de aluguel com partes relacionadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, no montante de R\$12.389, representaram 21,95% da receita bruta para esse período.

O saldo de R\$12.577, registrado como valor a receber de sociedade ligada, refere-se ao montante a receber decorrente da redução de capital das controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., nos montantes de R\$1.531, R\$7.199 e R\$3.847, respectivamente.

14. CONTINGÊNCIAS

Encontram-se em discussão, em diferentes esferas judiciais, diversos processos de natureza tributária, cível e trabalhista. As contingências cíveis observam os critérios que envolvem tanto a natureza quanto as chances de ocorrência dos litígios. Mesmo nos casos considerados como perdas possíveis, deve-se enfatizar que neste momento não é praticável mensurar o valor nem o prazo para a sua solução, pois o andamento e a parte processual deverão estender-se por longo tempo.

No segundo semestre de 1999, a Sociedade obteve em sentença de primeira instância a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalidade dos lucros tributáveis apurados a partir do ano-base 1999, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Sociedade vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo atualização monetária, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente, que monta a R\$10.605 em 30 de setembro de 2006.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

Os principais componentes da provisão constituída são os seguintes:

	<u>Controladora e consolidado</u>
No passivo exigível a longo prazo:	
IRPJ e CSLL discutidos judicialmente	10.605
Outras provisões	5.205
	<u>15.810</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

A Sociedade realizou uma operação de “swap” de dólar norte-americano para Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M referente ao empréstimo com o Banco ABN Amro Real S.A. no montante original de R\$14.116. Em 30 de setembro de 2006, a Sociedade apurou perda de R\$1.065 na operação, registrada no resultado financeiro líquido.

b) Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade e suas controladas não estão expostas a taxas de juros flutuantes relativas a empréstimos em reais ou dólares norte-americanos.

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

c) Concentração de risco

A Sociedade e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 30 de setembro de 2006 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor de mercado:

- Caixa e bancos e aplicações financeiras – os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado em virtude do curto prazo de vencimento desses instrumentos.
- Empréstimos e financiamentos – os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais se aproximam dos valores de mercado.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

16. SEGUROS

Considerando a natureza das atividades da Sociedade 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 e, no caso dos shopping centers, dos correspondentes condomínios.

17. OUTRAS INFORMAÇÕES

Com o objetivo de propiciar aos leitores a análise das operações consolidadas da Sociedade e de suas controladas, excluindo-se as operações da Noxville LLP e parte das operações da 253 Participações Ltda., em virtude da cisão mencionada na nota explicativa nº 1, a Administração das Sociedades preparou demonstrações financeiras consolidadas, eliminando dessas demonstrações o resultado da Noxville LLP apurado de 1º de janeiro a 31 de março de 2006 (data da cisão), assim como parte do resultado da 253 Participações Ltda. nesse mesmo período.

A título de informação adicional apresentamos, a seguir, a demonstração consolidada do resultado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, caso a cisão de certos ativos e passivos mencionada nota explicativa nº 1 tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2006:

RECEITA BRUTA DE VENDAS	56.342
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(3.086)
RECEITA LÍQUIDA	<u>53.256</u>
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(5.818)
LUCRO BRUTO	<u>47.438</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	
Gerais e administrativas	(7.556)
Honorários da Administração	(3.910)
Resultado financeiro, líquido	(13.497)
Outras receitas operacionais, líquidas	125
LUCRO OPERACIONAL	<u>22.600</u>
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(744)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>21.856</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	
Corrente	(4.492)
Diferido	(681)
LUCRO LÍQUIDO COMBINADO DO PERÍODO	<u><u>16.683</u></u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

18. EVENTOS SUBSEQÜENTES

- a) Em 11 de outubro de 2006, foi assinado um termo de ajuste entre a Sociedade e a Redvco do Brasil Ltda. para compra de imóvel e direitos construtivos de parte do empreendimento denominado Centro Administrativo Rio Negro pela Sociedade. Tal empreendimento está situado em Alphaville, no Município de Barueri, São Paulo. O empreendimento desse termo de ajuste é composto por duas torres de escritório, um “deck parking” e direitos construtivos de uma torre que será formada por escritórios. O valor da aquisição de R\$117.000 poderá ser financiado ou pago com recursos próprios, dependendo do fluxo de caixa da Sociedade. O financiamento, se ocorrer, não ultrapassará 14 anos, com taxa de juros não superior a 12,00% ao ano e Taxa Referencial – TR. Também ficou acertado entre as partes que a Sociedade poderá ceder os direitos e as obrigações decorrentes do referido instrumento para sua controlada Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.
 - b) Em 25 de outubro de 2006, foi assinado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, entre a controlada 253 Participações Ltda. e a Fundação Previdenciária IBM, referente à aquisição, por essa controlada, de dois imóveis comerciais situados na Chácara Santo Antônio, no Município de São Paulo. O valor da aquisição de tais imóveis é de R\$26.000, sendo R\$500 a título de sinal na data da assinatura do referido Instrumento e o saldo de R\$25.500 na data da assinatura da escritura definitiva de venda e compra, a ser definida quando da entrega da documentação aplicável, por parte da vendedora. Esse valor poderá ser pago através da contratação de financiamento bancário, com alienação fiduciária dos imóveis, ou com recursos próprios, dependendo do fluxo de caixa da compradora.
-

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. - Combinado

*Demonstrações Financeiras Combinadas Referentes ao
Período de Nove Meses
Findo em 30 de Setembro de 2005 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre Revisão Limitada*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO LIMITADA

Aos Acionistas e Administradores da
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

1. Efetuamos uma revisão limitada do balanço patrimonial combinado da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e das seguintes sociedades controladas: 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Duetto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sociedades"), levantado em 30 de setembro de 2005, e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de nove meses findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade da Administração das Sociedades. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas com base nas demonstrações financeiras históricas originadas das demonstrações individuais das Sociedades mencionadas, as quais foram por nós revisadas de forma limitada.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil e consistiu, principalmente, na aplicação de procedimentos de revisão analítica dos dados financeiros e na averiguação dos critérios adotados na elaboração das demonstrações financeiras combinadas em 30 de setembro de 2005 com os responsáveis pelas áreas contábil e financeira das Sociedades. Considerando que essa revisão não representou um exame de acordo com as normas brasileiras de auditoria independente das demonstrações financeiras, não estamos expressando uma opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas.
3. Conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, as demonstrações financeiras devem ser apresentadas de forma comparativa com o mesmo período do ano anterior. A Administração das Sociedades decidiu não apresentar as demonstrações financeiras combinadas de forma comparativa.
4. Baseados em nossa revisão limitada, exceto pelo assunto mencionado no parágrafo 3, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas demonstrações financeiras combinadas referidas no parágrafo 1 para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
5. O objetivo dessas demonstrações financeiras combinadas é apresentar quais seriam as demonstrações financeiras combinadas das Sociedades descritas no parágrafo 1 se a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas tivessem apenas as atividades existentes após a conclusão da cisão descrita na nota explicativa nº 2, desde 1º de janeiro de 2005, eliminando-se das demonstrações financeiras históricas os saldos e as operações gerados pela sociedade controlada Noxville LLP e parte das operações geradas pela sociedade controlada 253 Participações Ltda. (vide nota explicativa nº 17), além de alguns passivos que fizeram parte da referida cisão, assumindo-se que não faziam parte da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas desde 1º de janeiro de 2005. Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas foram preparadas para apresentar a posição patrimonial e financeira combinada, o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas, conforme descrito na nota explicativa nº 2, e não necessariamente representam as condições que existiriam ou os resultados das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos se as operações da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e sociedades controladas fossem representadas somente pelas atividades das Sociedades aqui relacionadas.

São Paulo, 26 de maio de 2006 (exceto pelo descrito na nota explicativa nº 16, cuja data é 29 de setembro de 2006)

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

BALANÇO PATRIMONIAL COMBINADO LEVANTADO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Em milhares de reais)
(Não auditado)

ATIVO		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
CIRCULANTE			
Caixa e bancos.....	1.291	Fornecedores.....	2.289
Aplicações financeiras.....	56.481	Empréstimos e financiamentos.....	30.113
Contas a receber.....	14.346	Salários e encargos sociais.....	1.153
Impostos a recuperar.....	1.096	Provisão para imposto de renda e contribuição social.....	1.286
Imposto de renda e contribuição social diferidos.....	1.636	Impostos, taxas e contribuições.....	2.074
Outros créditos.....	1.319	Outras contas a pagar.....	598
Total do circulante.....	76.169	Total do circulante.....	37.513
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			
Bens destinados à venda e imóveis em construção.....	14.041	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	
Contas a receber.....	4.572	Empréstimos e financiamentos.....	115.976
Depósitos e cauções.....	924	Provisão para imposto de renda e contribuição social diferidos e contingências.....	12.605
Total do realizável a longo prazo.....	19.537	Total do exigível a longo prazo.....	128.581
PERMANENTE			
Investimentos.....	13	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Imobilizado.....	262.379	Capital social.....	117.910
Diferido.....	64	Reserva de capital.....	7.430
Total do permanente.....	262.456	Reserva de lucros.....	58.708
		Lucros acumulados.....	10.992
		Ações em tesouraria.....	(2.972)
		Total do patrimônio líquido.....	192.068
TOTAL DO ATIVO.....	358.162	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	358.162

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

DEMONSTRAÇÃO COMBINADA DO RESULTADO
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Em milhares de reais)
(Não auditada)

RECEITA BRUTA DE VENDAS E DE SERVIÇOS	44.692
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(2.625)
RECEITA LÍQUIDA.....	<u>42.067</u>
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS.....	(5.445)
LUCRO BRUTO	<u>36.622</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	
Gerais e administrativas.....	(8.523)
Honorários da Administração	(863)
Resultado financeiro, líquido	(15.510)
Outras receitas operacionais, líquidas.....	573
LUCRO OPERACIONAL	<u>12.299</u>
DESPESAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS.....	(63)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL.....	<u>12.236</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	
Corrente	(2.880)
Diferido.....	1.636
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u><u>10.992</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

DEMONSTRAÇÃO COMBINADA DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004.....	117.910	7.430	58.708	-	-	184.048
Aquisição de ações próprias.....	-	-	-	-	(2.972)	(2.972)
Lucro líquido do período	-	-	-	10.992	-	10.992
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2005 (Não auditados)	117.910	7.430	58.708	10.992	(2.972)	192.068

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

DEMONSTRAÇÃO COMBINADA DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005

(Em milhares de reais)

(Não auditada)

ORIGENS DE RECURSOS	
Provenientes das operações (vide abaixo).....	26.258
De terceiros-	
Aumento do exigível a longo prazo	6.325
Total das origens.....	<u>32.583</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS	
Adições ao ativo imobilizado.....	2.065
Aquisição de ações próprias.....	2.972
Aumento do realizável a longo prazo.....	11.870
Total das aplicações	<u>16.907</u>
AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>15.676</u>
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO REPRESENTADA POR REDUÇÃO NO	
Ativo circulante	(13.414)
Passivo circulante.....	(29.090)
AUMENTO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>15.676</u>
DEMONSTRATIVO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS OPERAÇÕES	
Lucro líquido do período	10.992
Itens que não representam movimentação do capital circulante:	
Variação monetária sobre itens de longo prazo.....	8.998
Baixas do ativo imobilizado	823
Depreciações e amortizações	5.445
Total proveniente das operações.....	<u>26.258</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objeto da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (“Sociedade”) 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 sociedades.

As sociedades controladas possuem os seguintes principais objetos sociais: atuação em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, serviços de intermediação de negócios imobiliários e administração de recursos financeiros.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Conforme divulgado através de fato relevante publicado em 10 de maio de 2006, relativo ao Edital de Convocação de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, os acionistas da Sociedade examinaram, discutiram e aprovaram a cisão parcial de determinados ativos, incluindo aplicações financeiras, o investimento detido na controlada Noxville LLP e parte do investimento detido na controlada 253 Participações Ltda., além de passivos relativos à provisão para impostos diferidos, decorrente das operações da controlada Noxville LLP, e com a conseqüente redução do patrimônio líquido da Sociedade, dentro dos preceitos estabelecidos pela legislação vigente.

Com o objetivo de propiciar aos leitores a análise das operações combinadas da Sociedade e de suas controladas, excluindo-se as operações da Noxville LLP e parte das operações da 253 Participações Ltda., conforme mencionado anteriormente, a Administração das Sociedades preparou as demonstrações financeiras combinadas, eliminando dessas demonstrações os referidos montantes de ativos e passivos e os resultados das correspondentes operações entre elas.

Os efeitos da referida cisão, com exceção do saldo das disponibilidades, estão excluídos das demonstrações financeiras do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005.

Essas informações estão sendo apresentadas apenas para fornecer análises adicionais à Administração da Sociedade e não são necessariamente um indicativo de resultados futuros. As demonstrações combinadas não representam as demonstrações financeiras de uma pessoa jurídica em separado.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

As demonstrações financeiras combinadas são de responsabilidade da Administração da Sociedade e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

- a) Aplicações financeiras
Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do balanço.
- b) Contas a receber de clientes
Apresentadas pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos e provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na avaliação criteriosa da Administração, considerando os riscos envolvidos.
- c) Bens destinados à venda e imóveis em construção
Referem-se ao imóvel da controlada direta Dueto Participações Ltda. que será alienado e está demonstrado ao custo de aquisição, que não excede o valor de realização.
- d) Imobilizado
Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, deduzido das respectivas depreciações e amortizações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 7, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.
- e) Utilização de estimativas
As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais requerem que a Administração das Sociedades faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, várias estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo permanente, a razoabilidade da provisão para devedores duvidosos, os passivos contingentes, a provisão para perdas de créditos fiscais, outras provisões e o valor de mercado dos instrumentos financeiros. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.
- f) Ativos e passivos expressos em moeda estrangeira ou sujeitos à indexação
Os ativos e passivos denominados em moeda estrangeira são convertidos para reais com base nas taxas de câmbio oficiais na data de encerramento do balanço. Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação são atualizados monetariamente com base nos índices aplicáveis vigentes na data de encerramento do balanço. Os ganhos e as perdas cambiais e as variações monetárias são reconhecidos no resultado.
- g) Reconhecimento das receitas e despesas
As receitas são reconhecidas pelo regime de competência após transferidos os riscos e benefícios significativos aos adquirentes, considerando os valores incorridos em cada período.

As despesas são reconhecidas pelo regime de competência, considerando os valores incorridos em cada período.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

h) Imposto de renda e contribuição social

Calculados de acordo com a legislação fiscal em vigor na data de encerramento do balanço. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos no resultado do período, considerando-se as diferenças temporárias para o reconhecimento de despesas e receitas para fins contábeis e efeitos tributários, sendo utilizado o regime de lucro presumido em suas controladas.

3. CRITÉRIOS DE COMBINAÇÃO

As demonstrações financeiras combinadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005, compreendendo o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos, foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo as principais descritas na nota explicativa nº 2. Essas demonstrações financeiras combinadas compreendem a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e as seguintes controladas: 253 Participações Ltda. (vide nota explicativa nº 16), Monteville Participações Ltda., Duetto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.

Na combinação foram eliminados os investimentos nas controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as Sociedades.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários e cotas de fundos de investimento e estão compostas conforme segue:

Renda fixa:	
Pactual - FAQ Rio de Janeiro	37.835
Real FAQ Profit Premium I	15.469
Renda variável.....	3.177
	<u>56.481</u>

5. CONTAS A RECEBER

Por venda de títulos e valores mobiliários	4.189
Aluguéis e taxas de administração:	
Contas a receber - aluguéis e venda de imóveis.....	12.889
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.789)
Outras:	
Adiantamentos a condôminos	1.855
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.798)
Contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários	4.572
	<u>18.918</u>
Curto prazo	<u>14.346</u>
Longo prazo	<u>4.572</u>

Os valores a receber por venda de títulos e valores mobiliários (ações negociadas em bolsa) foram recebidos em outubro de 2005.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

A parcela de longo prazo tem seu vencimento até 2008.

As contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários referem-se à venda de participação nos shoppings Fernandópolis, Rio Claro e Projeto Country e à venda de alguns dos seguintes imóveis:

- Em 1º de outubro de 2002, a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Barueri - SP (36 parcelas).
- Em 1º de fevereiro de 2004, a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Joinville - SC (4 parcelas anuais).
- Em 1º de maio de 2004, a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Recife - PE e Campo Grande - RJ, em 25 parcelas.
- Em 1º de maio de 2004, a controlada Dueto Participações Ltda. vendeu o imóvel localizado em Natal - RN, em 25 parcelas.

6. BENS DESTINADOS À VENDA E IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Em 30 de setembro de 2005, o montante de R\$14.041 no realizável a longo prazo representa estoques de imóveis a comercializar, em andamento por controlada, registrados pelos valores incorridos até a data de encerramento do balanço.

7. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido
Edificações	4	175.428	(29.549)	145.879
Instalações	10	12.652	(6.748)	5.904
Móveis e utensílios	10	96	(33)	63
Benfeitorias.....	4	14.726	(763)	13.963
Máquinas e equipamentos	10	135	(96)	39
Computadores e periféricos	20	41	(7)	34
		203.078	(37.196)	165.882
Terrenos		94.873	-	94.873
Obras em andamento		1.624	-	1.624
		299.575	(37.196)	262.379

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15.12.14	60.823
Aquisição - Edifício Ericsson	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29.04.09	18.798
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A.	US\$	14,13% a.a.	11.06.07	5.748
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10.07.10	35.396
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A. - "swap"	R\$	IGP-M + 12% a.a.	11.06.07	4.813
Aquisição - Edifício Passeio	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11.12.09	20.507
Diversos.....				4
				146.089
Curto prazo.....				30.113
Longo prazo.....				115.976

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

A garantia de cada empréstimo é a hipoteca do próprio imóvel adquirido, exceto o Edifício Top Center, sendo instituído o regime de alienação fiduciária. Em relação ao Edifício Corporate, não há mais garantia.

A composição da parcela de longo prazo em 30 de setembro de 2005, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	
2006 (após 30 de setembro)	7.796
2007.....	25.910
2008.....	20.188
2009.....	19.806
2010.....	9.878
2011.....	7.144
2012.....	7.735
2013.....	8.394
2014.....	9.125
	<u>115.976</u>

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social de R\$358.378 em 30 de setembro de 2005 está representado por 18.668.694.672 ações ordinárias e 25.176.219.178 ações preferenciais, nominativas escriturais e sem valor nominal, e poderá ser aumentado pelo Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$1.000.000. As demonstrações financeiras combinadas apresentam uma redução do capital social de R\$240.468 referente à cisão parcial mencionada na nota explicativa nº 2.

b) Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2005, a Sociedade possuía em tesouraria 294.200.000 ações ordinárias nominativas e 46.155.747 preferenciais nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$8,73298 por lote de mil ações.

As ações em tesouraria resultam do programa de recompra de ações da Sociedade, nos termos do disposto na Instrução CVM nº 10/80 e segundo deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2005, que autorizou, com vigência de 365 dias, a aquisição de ações ordinárias e preferenciais para manutenção em tesouraria ou posterior cancelamento até o limite de 10% das ações ordinárias e preferenciais em circulação em cada classe.

Em 14 de dezembro de 2005, por meio de ata de reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a suspensão do programa de recompra de ações, nos termos da Instrução CVM nº 358/02, por 120 dias, contados a partir de 29 de dezembro de 2005. Em 25 de abril de 2006, o Conselho de Administração da Sociedade aprovou o encerramento do programa de aquisição de ações.

c) Direitos das ações preferenciais

As ações preferenciais têm preferência no reembolso do capital em caso de liquidação da Sociedade e prioridade na distribuição do dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido não cumulativo.

As ações preferenciais fazem jus a um dividendo 10% superior ao dividendo das ações ordinárias.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

O resultado financeiro, líquido, é representado por:

Receitas:	
Ganho com títulos de renda variável	5.090
Varição monetária ativa.....	857
Juros ativos.....	591
Outras	154
Despesas:	
Perdas com títulos de renda variável.....	(1.857)
Encargos sobre empréstimos.....	(11.334)
Perdas com operações financeiras - "swap"	(7.925)
Juros passivos	(878)
Outras	(208)
	<u>(15.510)</u>

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL

Do período:	
Corrente:	
CSLL.....	(719)
IRPJ	<u>(2.161)</u>
	<u>(2.880)</u>
Diferido:	
CSLL.....	433
IRPJ	<u>1.203</u>
	<u>1.636</u>

b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - corrente

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

Receitas de sociedades combinadas tributadas pelo lucro presumido	27.509
Imposto de renda e contribuição social - alíquotas nominais de 8% e 3%, respectivamente.....	(3.025)
Efeito sobre outras inclusões ou exclusões	145
	<u>(2.880)</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

c) Reconciliação das receitas de IRPJ e CSLL - diferido

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

Diferenças temporárias sobre transações com "swap"	4.813
Imposto de renda e contribuição social - alíquotas nominais de 25% e 9%, respectivamente.....	<u>1.636</u>

12. CONTINGÊNCIAS

Encontram-se em discussão, em diferentes esferas jurídicas, diversos processos de natureza tributária, cível e trabalhista. As contingências cíveis observam os critérios que envolvem tanto a natureza quanto as chances de ocorrência dos litígios. Mesmo nos casos considerados como possíveis perdas, deve-se enfatizar que neste momento não é praticável mensurar o valor nem o prazo para a sua solução, pois o andamento e a parte processual deverão estender-se por longo tempo.

No segundo semestre de 1999, a Sociedade obteve em sentença de primeira instância a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalidade dos lucros tributáveis apurados a partir do ano-base 1999, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Sociedade vem constituindo provisão para os tributos a pagar, incluindo multas e encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente, que monta a R\$12.605 em 30 de setembro de 2005.

Os principais componentes da provisão constituída são os seguintes:

No passivo exigível a longo prazo:	
IRPJ e CSLL discutidos judicialmente	9.866
PIS e COFINS discutidos judicialmente	<u>2.739</u>
	<u>12.605</u>

13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As receitas brutas de aluguel com partes relacionadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005, no montante de R\$11.686, representaram 26% da receita bruta para esse período.

14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

A Sociedade realizou uma operação de "swap" de dólar norte-americano para Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M referente a empréstimo com o Banco ABN Amro Real S.A. no montante original de R\$14.116. Em 30 de setembro de 2005, a Sociedade apurou perda não realizada de R\$2.627 na operação, registrada no resultado financeiro, líquido.

b) Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade e suas controladas não estão expostas a taxas de juros flutuantes relativos a empréstimos em reais ou dólares norte-americanos.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e da taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com os de operações similares realizadas no mercado.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

c) Concentração de risco

A Sociedade e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros - combinado

Os valores de mercado não refletem mudanças subseqüentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor de mercado:

- Caixa e bancos e aplicações financeiras - os valores contábeis informados no balanço patrimonial aproximam-se dos valores de mercado em virtude do curto prazo de vencimento desses instrumentos.
- Empréstimos e financiamentos - os valores contábeis informados no balanço patrimonial aproximam-se dos valores de mercado.

15. SEGUROS

Tendo em vista a natureza das atividades da Sociedade 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 e, no caso dos shopping centers, dos correspondentes condomínios.

16. EVENTOS SUBSEQÜENTES

- 16.1. Em 20 de abril de 2006, a Sociedade, através de fato relevante, comunicou ao mercado, nos termos da Instrução CVM nº 358/02, que os acionistas controladores tinham a intenção de: (a) propor a realização de uma cisão parcial da Sociedade para segregação do investimento que esta possui na Noxville LLP para uma nova sociedade, constituída para esse fim. Essa nova sociedade será fechada, ou seja, não terá suas ações admitidas em negociação no mercado de valores mobiliários; e (b) realizar uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações de emissão da Sociedade ("Oferta Pública"), a fim de pulverizar o seu controle acionário. Conforme ata de reunião da Assembléia Geral Extraordinária de 10 de maio de 2006, houve a aprovação da referida cisão.
- 16.2. Em ata de reunião da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de abril de 2006, foi aprovada a alteração da razão social da controlada 3G S.A. para Silkim Participações S.A.
- 16.3. Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2006, foi dado por encerrado o programa de aquisição de ações deliberado na reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2005.
- 16.4. Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de abril de 2006, foi aprovado o cancelamento de 330.804.900 ações ordinárias e 156.146.165 ações preferenciais que a Sociedade mantinha em tesouraria, mediante a utilização de parte do saldo da conta "Reserva de capital", ágio na subscrição de ações.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

- 16.5. Em ata de reunião extraordinária da controlada 253 Participações Ltda. realizada em 8 de maio de 2006, foi aprovada a cisão parcial desta sociedade, seguida de incorporação da parcela cindida de seu patrimônio líquido pela Silkim Participações S.A., no montante de R\$9.484. Nessa mesma data foi realizada Assembléia Geral Extraordinária na Silkim Participações S.A. aprovando a incorporação da parcela mencionada em seu patrimônio.
- 16.6. Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, foi aprovada a cisão parcial do patrimônio líquido da Sociedade, no montante de R\$435.306, representado por:

Disponibilidades	11.327
Investimentos permanentes	484.519
Provisão para impostos.....	(60.540)
Total	<u>435.306</u>

Os efeitos da referida cisão, com exceção do saldo das disponibilidades, estão excluídos das demonstrações financeiras do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005, conforme mencionado na nota explicativa nº 2.

- 16.7. Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de maio de 2006, foi aprovada a distribuição de dividendos no montante de R\$30.000.
- 16.8. Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de maio de 2006, foi aprovado o aumento de capital da Sociedade dentro do limite de capital autorizado e com exclusão do direito de preferência, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações através de uma distribuição pública primária de ações da Sociedade ainda em análise perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
- 16.9. Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de junho de 2006, foi submetida à deliberação da Assembléia Especial de acionistas titulares de ações preferenciais da Sociedade a proposta de conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias (a "Conversão"), tendo em vista a sua intenção de aderir ao Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA, segmento especial de negociação em que se admitem apenas companhias cujo capital social é representado, exclusivamente por ações ordinárias, de forma que as ações preferenciais sejam convertidas, na proporção de 1 ação preferencial para cada 1 ação ordinária.
- 16.10. Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 19 de junho de 2006, foi aprovada a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da Sociedade em ações ordinárias, na proporção de 1 ação ordinária para cada ação preferencial, sendo assim o capital social que é de R\$117.909.578,48 está dividido em 43.357.962.785 ações ordinárias, todas sob a forma nominativa e sem valor nominal.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - COMBINADO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2005
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

17. RECONCILIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO RESULTADO SOCIETÁRIO E COMBINADO

A título de informação, a seguir está apresentada a reconciliação do patrimônio líquido e do resultado societário no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005 e do patrimônio líquido e do resultado combinado considerando os efeitos da cisão mencionada na nota explicativa nº 2:

Patrimônio líquido societário	588.308
Redução do investimento na controlada Noxville LLP	(429.241)
Redução dos impostos diferidos sobre os resultados da controlada Noxville LLP	42.086
Redução do valor do imóvel da controlada 253 Participações Ltda.	(7.640)
Redução do resultado de equivalência por eliminação da receita de aluguel e da despesa de depreciação do imóvel mencionado	(1.445)
Patrimônio líquido combinado	<u>192.068</u>
Prejuízo societário (histórico)	(48.541)
Eliminação dos resultados financeiros líquidos da controlada Noxville LLP	50.280
Reversão dos impostos diferidos sobre os resultados da controlada Noxville LLP	9.448
Eliminação do resultado de receita de aluguel e da despesa de depreciação de imóvel da controlada 253 Participações Ltda.	(195)
Lucro combinado	<u>10.992</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A e Controladas

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individuais e consolidados, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas, levantados em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das Sociedades; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração das Sociedades, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 22 de maio de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003
(Em milhares de reais)

ATIVO	2005		2004		2003		2005		2004		2003	
	Controladora	Consolidado										
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO												
CIRCULANTE												
Caixa e bancos.....	412	1.478	435	519	264	324	241	1.707	241	1.547	241	241
Aplicações financeiras.....	56.479	517.274	52.286	533.667	76.769	563.414	30.331	32.924	48.206	52.721	41.317	41.322
Contas a receber.....	9.093	13.359	13.134	19.662	10.298	14.616	1.197	1.370	1.222	1.230	588	588
Bens destinados à venda.....	-	1.596	-	11.912	-	6.667	230	1.287	3.903	5.070	-	-
Impostos a recuperar.....	1.305	1.311	3.795	3.795	2.927	2.927	1.703	1.889	1.869	2.103	1.756	2.513
Partes relacionadas.....	-	-	-	-	7.341	358	-	2.752	-	2.877	6.413	8.138
Dividendos a receber.....	4.754	-	5.758	-	-	-	799	835	870	1.055	428	784
Outros créditos.....	367	647	398	794	37	158	-	-	-	-	-	-
Total do circulante.....	72.410	535.665	75.806	570.349	97.636	588.464	34.501	42.764	56.311	66.603	50.743	53.586
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO												
Valores a receber de coligadas.....	43	-	798	-	11	-	110.311	151.088	42.073	101.530	73.992	73.992
Bens destinados à venda.....	-	14.014	-	-	-	-	58.024	58.024	44.365	44.365	40.843	40.843
Contas a receber.....	5.324	5.324	6.744	6.744	5.033	6.702	168.335	209.112	86.438	145.895	114.835	114.835
Depósitos e cauções.....	920	923	920	923	65	69	-	-	-	-	-	-
Total do realizável a longo prazo.....	6.287	20.261	8.462	7.667	5.109	6.771	-	-	-	-	-	2.220
PERMANENTE												
Investimentos.....	636.030	13	588.615	13	591.436	15	358.378	358.378	358.378	358.378	358.378	358.378
Imobilizado.....	106.706	314.534	109.607	274.207	119.607	223.601	7.430	7.430	7.430	7.430	7.430	7.430
Diferido.....	57	57	79	82	83	83	257.113	257.113	274.012	274.012	282.485	282.485
Total do permanente.....	742.793	314.604	698.301	274.302	711.126	223.699	(4.267)	(4.267)	-	-	-	-
Total do patrimônio líquido.....	-	-	-	-	-	-	618.654	618.654	639.820	639.820	648.293	648.293
TOTAL DO ATIVO.....	821.490	870.530	782.569	852.318	813.871	818.934	821.490	870.530	782.569	852.318	813.871	818.934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais, exceto o prejuízo por ação)

	2005		2004		2003	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
RECEITA BRUTA DE VENDAS	28.494	65.217	26.273	58.742	28.281	50.496
IMPOSTOS E DEVOLUÇÕES	(2.641)	(3.894)	(1.889)	(3.132)	(1.326)	(2.065)
RECEITA LÍQUIDA	25.853	61.323	24.384	55.610	26.955	48.431
CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS...	(3.890)	(7.494)	(3.758)	(7.624)	(3.386)	(5.361)
LUCRO BRUTO	21.963	53.829	20.626	47.986	23.569	43.070
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(8.708)	(11.517)	(9.269)	(10.226)	(6.746)	(8.064)
Honorários da Administração.....	(1.170)	(1.170)	(1.059)	(1.059)	(927)	(927)
Resultado financeiro, líquido.....	(18.097)	(40.578)	(11.405)	(47.164)	(9.677)	(69.799)
Outras receitas operacionais, líquidas....	2.217	2.309	23	23	10	7
Resultado da equivalência patrimonial ..	2.885	-	(12.661)	-	(42.258)	-
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL	(910)	2.873	(13.745)	(10.440)	(36.029)	(35.713)
(DESPESAS) RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS.....	(2.916)	(2.978)	11.664	11.664	(1.743)	(19)
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(3.826)	(105)	(2.081)	1.224	(37.772)	(35.732)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(13.073)	(16.794)	(6.392)	(9.697)	(12.139)	(14.179)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(16.899)	(16.899)	(8.473)	(8.473)	(49.911)	(49.911)
PREJUÍZO POR AÇÃO - R\$	(0,39)		(0,19)		(1,14)	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais)

	Capital	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Ações em tesouraria	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002.....	358.378	9.376	338.840	-	-	706.594
Ajuste de exercícios anteriores.....	-	-	(31)	-	-	(31)
Cancelamento de ações	-	(1.946)	-	-	-	(1.946)
Prejuízo líquido do exercício.....	-	-	-	(49.911)	-	(49.911)
Absorção de prejuízos	-	-	(49.911)	49.911	-	-
Dividendos propostos	-	-	(6.413)	-	-	(6.413)
						<u>648.293</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003.....	358.378	7.430	282.485	-	-	
Prejuízo líquido do exercício.....	-	-	-	(8.473)	-	(8.473)
Absorção de prejuízos	-	-	(8.473)	8.473	-	-
						<u>-</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004.....	358.378	7.430	274.012	-	-	639.820
Aquisição de ações próprias.....	-	-	-	-	(4.267)	(4.267)
Prejuízo líquido do exercício.....	-	-	-	(16.899)	-	(16.899)
Absorção de prejuízos	-	-	(16.899)	16.899	-	-
						<u>-</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005.....	<u>358.378</u>	<u>7.430</u>	<u>257.113</u>	<u>-</u>	<u>(4.267)</u>	<u>618.654</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Em milhares de reais)

	2005		2004		2003	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
ORIGENS DE RECURSOS						
Provenientes das operações (vide abaixo).....	-	-	7.949	-	-	-
Dos acionistas:						
Dividendos recebidos	18.075	-	20.160	-	17.431	-
Baixa do ativo imobilizado.....	-	-	6.262	9.426	-	-
Redução do realizável a longo prazo	2.175	-	-	-	3.840	2.182
Redução de investimentos.....	-	-	-	-	23.608	-
Aumento do exigível a longo prazo	81.897	63.217	-	28.840	-	-
Total das origens	<u>102.147</u>	<u>63.217</u>	<u>34.371</u>	<u>38.266</u>	<u>44.879</u>	<u>2.182</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS						
Consumidos nas operações (vide abaixo)	13.144	9.605	-	2.584	2.543	44.865
Aumento do realizável a longo prazo.....	-	12.594	3.353	896	-	10.417
Aquisição de ações próprias.....	4.267	4.267	-	-	1.946	1.946
Redução do exigível a longo prazo.....	-	-	28.397	-	10.897	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	6.413	6.413
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	-	31	31
Aumento do ativo permanente:.....						
Imobilizado	963	47.596	-	65.918	12.942	17.922
Diferido	-	-	19	-	79	78
Investimento	65.359	-	30.000	-	-	-
Total das aplicações.....	<u>83.733</u>	<u>74.062</u>	<u>61.769</u>	<u>69.398</u>	<u>34.851</u>	<u>81.672</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>18.414</u>	<u>(10.845)</u>	<u>(27.398)</u>	<u>(31.132)</u>	<u>10.028</u>	<u>(79.490)</u>
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO REPRESENTADA POR AUMENTO (REDUÇÃO) NO						
Ativo circulante.....	(3.396)	(34.684)	(21.830)	(18.115)	22.746	(69.223)
Passivo circulante	(21.810)	(23.839)	5.568	13.017	12.718	10.267
AUMENTO (REDUÇÃO) DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>18.414</u>	<u>(10.845)</u>	<u>(27.398)</u>	<u>(31.132)</u>	<u>10.028</u>	<u>(79.490)</u>
DEMONSTRATIVO DOS RECURSOS PROVENIENTES DAS (CONSUMIDOS NAS) OPERAÇÕES						
Prejuízo líquido do exercício	(16.899)	(16.899)	(8.473)	(8.473)	(49.911)	(49.911)
Itens que não representam movimentação do capital circulante:						
Resultado de equivalência patrimonial	(2.885)	-	12.661	-	42.258	-
Perda de capital.....	2.750	-	-	-	1.724	-
Depreciações e amortizações.....	3.890	7.294	3.761	5.889	3.386	5.046
Total proveniente das (consumido nas) operações	<u>(13.144)</u>	<u>(9.605)</u>	<u>7.949</u>	<u>(2.584)</u>	<u>(2.543)</u>	<u>(44.865)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objeto da Sociedade 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 sociedades.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras, controladora e consolidado, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e disposições complementares. As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras são as seguintes:

- a) Aplicações financeiras
Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.
- b) Contas a receber
Apresentadas pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos e provisão para créditos de liquidação duvidosa.
- c) Bens destinados à venda
Referem-se a imóveis da controlada direta Duetto Participações Ltda. que serão alienados e estão demonstrados ao custo de aquisição.
- d) Ativo imobilizado
Demonstrado ao custo de aquisição, corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, deduzido das respectivas depreciações e amortizações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 7, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

e) Outros ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são atualizados monetariamente quando sujeitos à indexação ou variação cambial.

f) Imposto de renda e contribuição social

Calculados de acordo com a legislação em vigor nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos no resultado do exercício, considerando-se as diferenças temporárias para o reconhecimento de despesas e receitas para fins contábeis e efeitos tributários.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras consolidadas, que foram elaboradas conforme o disposto na Instrução nº 247, de 27 de março de 1996, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, compreendem a Sociedade e suas controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Dueto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda., 3G S.A., Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., Noxville LLP e Crestiline Associates Ltd.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as sociedades.

As demonstrações financeiras das sociedades com sede no exterior foram convertidas para reais com base na taxa de câmbio na data do encerramento dos exercícios e adaptadas às práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários, títulos governamentais e Certificados de Depósitos Bancários - CDBs em moedas local e estrangeira e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	2005		2004		2003	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Renda fixa:						
Bradesco - FI Referenciado						
DI Premium	4.864	4.864	-	-	-	-
BankBoston - Petrópolis II FIF ...	-	-	-	-	28.384	28.838
Itaú - aplicação financeira	596	596	-	-	-	-
Real FAQ Empresa I DI	-	-	172	172	11.335	11.340
Pactual - FIF High Yield	-	-	5.319	5.319	4.666	4.666
Pactual - FAQ Rio de Janeiro	43.071	43.071	29.462	31.016	32.384	33.489
Real FAQ Profit Premium I.....	7.948	7.948	12.737	12.737	-	-
Real FAQ Profit Premium DI	-	38	-	-	-	-
	<u>56.479</u>	<u>56.517</u>	<u>47.690</u>	<u>49.244</u>	<u>76.769</u>	<u>78.333</u>
Renda fixa:						
Aplicações da carteira da						
Noxville LLP	-	460.757	4.596	484.423	-	485.081
	<u>56.479</u>	<u>517.274</u>	<u>52.286</u>	<u>533.667</u>	<u>76.769</u>	<u>563.414</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

5. CONTAS A RECEBER

	2005		2004		2003	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Aluguéis e taxas de administração:						
Contas a receber – aluguéis.....	13.937	18.203	13.956	20.484	8.025	10.232
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.537)	(2.537)	(2.726)	(2.726)	(2.360)	(2.474)
Outros:						
Adiantamentos a condôminos	1.845	1.845	1.823	1.823	1.786	1.786
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.786)	(1.786)	(1.798)	(1.798)	(621)	(621)
Contas a receber por alienação de participação e de empreendimentos imobiliários	2.958	2.958	8.623	8.623	8.501	12.395
	<u>14.417</u>	<u>18.683</u>	<u>19.878</u>	<u>26.406</u>	<u>15.331</u>	<u>21.318</u>
Curto prazo	9.093	13.359	13.134	19.662	10.298	14.616
Longo prazo	<u>5.324</u>	<u>5.324</u>	<u>6.744</u>	<u>6.744</u>	<u>5.033</u>	<u>6.702</u>

As contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários referem-se à venda de participação nos shoppings Fernandópolis, Rio Claro e Projeto Country e à venda de alguns dos seguintes imóveis:

- Em 11 de setembro de 2002 a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Santos - SP (36 parcelas).
- Na mesma data foi vendido o imóvel da controlada Dueto Participações Ltda. localizado em Curitiba - PR (36 de parcelas).
- Em 1º de outubro de 2002 a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Barueri - SP (36 parcelas).
- Em 18 de outubro de 2002 a Sociedade vendeu o imóvel localizado em Campo Grande - MS (36 parcelas).
- Em 1º de maio de 2004 a Sociedade vendeu os imóveis localizados em Campo Grande - RJ, Florianópolis - SC e Recife - PE (de 14 a 25 parcelas).
- Em 1º de maio de 2004 a controlada Dueto Participações Ltda. vendeu o imóvel localizado em Natal - RN (25 parcelas).

6. INVESTIMENTOS

	Capital	Patrimônio líquido	Participação - %	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Resultado da equivalência patrimonial	Investimentos em		
						2005	2004	2003
253 Participações Ltda.....	19.693	20.229	99,99	5.685	5.685	20.239	25.877	25.805
Monteville Participações Ltda.....	68.075	69.976	99,99	12.408	12.408	69.976	68.418	68.277
SC Corretora de Imóveis Ltda.....	1	(35)	99,20	(435)	(375)	(34)	340	(7)
Dueto Participações Ltda	10.553	15.524	99,40	622	622	15.526	14.902	12.571
Noxville LLP	393.369	460.801	99,99	34.776	34.744	460.801	479.468	484.790
Top Center Empreend. e Participações Ltda.....	59.569	60.993	99,60	6.469	6.469	60.993	(390)	-
3G S.A.	1	(8)	99,70	(3)	(3)	(8)	-	-
Variação cambial:								
Investimentos no exterior.....	-	-	-	-	(56.665)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas.....	-	-	-	-	-	8.537	-	-
					<u>2.885</u>	<u>636.030</u>	<u>588.615</u>	<u>591.436</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

As controladas 253 Participações Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. aprovaram a distribuição à Sociedade, a título de redução de capital, dos montantes de R\$6.000 e R\$4.400, respectivamente, em 2005.

As controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e Dueto Participações Ltda. aprovaram a distribuição à Sociedade, a título de dividendos, dos montantes de R\$4.375 (R\$5.603 em 2004 e R\$6.357 em 2003), R\$9.300 (R\$10.072 em 2004 e R\$10.174 em 2003) e R\$4.400 em 2005 e R\$900 em 2003.

Em reunião de Diretoria datada de 14 de fevereiro de 2003, foi autorizada a redução de capital da Crestline Associates Ltd., no montante de R\$23.608, que foi pago à Sociedade em 21 de março de 2003.

Em 3 de dezembro de 2003, o Conselho de Administração da Sociedade autorizou a Diretoria a adquirir a Noxville LLP, localizada no Reino Unido, com o objetivo de obter maior aproveitamento dos recursos das controladas no exterior, visando ainda a benefícios considerados de ordem administrativa, financeira e fiscal. Em 4 de dezembro de 2003, a Sociedade adquiriu a referida sociedade. Em 5 de dezembro de 2003, a Sociedade aportou recursos na Noxville LLP, no montante de R\$487.956, equivalente ao valor contábil das ações da controlada Crestline Associates Ltd. em 30 de novembro de 2003.

7. IMOBILIZADO

	Controladora					
	2005				2004	2003
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Líquido
Edificações	4	72.093	(22.982)	49.111	52.342	62.277
Instalações	10	4.116	(3.496)	620	797	982
Móveis e utensílios	10	60	(31)	29	34	65
Benfeitorias	4	11.298	(751)	10.547	10.021	1.673
Máquinas e equipamentos	10	135	(100)	35	49	63
Computadores e periféricos	20	2	(2)	-	-	1
		87.704	(27.362)	60.342	63.243	65.061
Terrenos		44.740	-	44.740	44.740	52.641
Obras em andamento		1.624	-	1.624	1.624	1.905
		<u>134.068</u>	<u>(27.362)</u>	<u>106.706</u>	<u>109.607</u>	<u>119.607</u>

	Consolidado					
	2005				2004	2003
	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Líquido
Edificações	4	209.044	(31.317)	177.727	155.943	132.480
Instalações	10	12.652	(6.844)	5.808	6.124	6.506
Móveis e utensílios	10	96	(35)	61	70	74
Benfeitorias	4	16.980	(925)	16.055	13.201	3.986
Máquinas e equipamentos	10	135	(100)	35	49	71
Computadores e periféricos	20	118	(19)	99	23	1
		239.025	(39.240)	199.785	175.410	143.118
Terrenos		113.125	-	113.125	97.173	78.578
Obras em andamento		1.624	-	1.624	1.624	1.905
		<u>353.774</u>	<u>(39.240)</u>	<u>314.534</u>	<u>274.207</u>	<u>223.601</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Objeto	Moeda	Controladora				
		Encargos	Vencimento final	2005	2004	2003
Aquisição - sede Ericsson	R\$	IGP-M + 15% a.a.	05.07.05	-	15.648	27.095
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15.12.14	60.617	-	-
Empréstimo - capital de giro - Banco ABN Amro Real S.A. - aquisição - sede Ericsson	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29.04.09	19.347	-	-
Aquisição - Edifício Corporate	US\$	14,1307% a.a.	11.06.07	6.238	10.596	15.309
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10.01.10	34.008	44.814	55.699
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A. - "swap"	R\$	IGP-M + 12% a.a.	14.06.06 e 11.06.07	4.921	-	-
Aquisição - Edifício Passeio	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11.12.09	15.511	19.221	17.206
				<u>140.642</u>	<u>90.279</u>	<u>115.309</u>
Curto prazo				30.331	48.206	41.317
Longo prazo				<u>110.311</u>	<u>42.073</u>	<u>73.992</u>

Objeto	Moeda	Consolidado				
		Encargos	Vencimento final	2005	2004	2003
Aquisição - sede Ericsson	R\$	IGP-M + 15% a.a.	05.07.05	-	15.648	27.095
Aquisição - Edifício Citibank	R\$	IGP-M + 10,30% a.a.	10.12.15	43.366	-	-
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15.12.14	60.617	63.969	-
Empréstimo - capital de giro - Banco ABN Amro Real S.A.	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29.04.09	19.347	-	-
Aquisição - Edifício Corporate	US\$	14,1307% a.a.	11.06.07	6.238	10.596	15.309
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10.07.10	34.008	44.814	55.699
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A. - "swap"	R\$	IGP-M + 12% a.a.	14.06.06 e 11.06.07	4.921	-	-
Aquisição - Edifício Passeio	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11.12.09	15.511	19.221	17.206
Diversos				4	3	5
				<u>184.012</u>	<u>154.251</u>	<u>115.314</u>
Curto prazo				32.924	52.721	41.322
Longo prazo				<u>151.088</u>	<u>101.530</u>	<u>73.992</u>

A garantia de cada empréstimo é a hipoteca do próprio imóvel adquirido, exceto os Edifícios Top Center e Citibank, sendo instituído o regime fiduciário. Em relação ao Edifício Corporate, não há mais garantia.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

A composição da parcela de longo prazo por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado		
	2005	2004	2003
2005.....	-	-	40.565
2006.....	-	32.805	22.577
2007.....	30.042	13.515	6.386
2008.....	24.173	8.553	2.461
2009.....	24.174	8.348	2.003
2010.....	13.940	6.472	-
2011.....	11.506	7.001	-
2012.....	12.556	7.597	-
2013.....	13.702	8.265	-
2014.....	14.984	8.974	-
2015.....	6.011	-	-
	<u>151.088</u>	<u>101.530</u>	<u>73.992</u>

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social de R\$358.378 em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 está representado por 18.668.694.672 ações ordinárias e 25.176.219.178 ações preferenciais, nominativas escriturais e sem valor nominal, e poderá ser aumentado pelo Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$500.000.

b) Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2005, a Sociedade possuía em tesouraria 330.804.900 ações ordinárias nominativas e 156.146.165 ações preferenciais nominativas, adquiridas a um custo médio de R\$8,7624 por lote de mil ações.

Tais ações em tesouraria resultam da continuação do programa de recompra de ações da Sociedade, nos termos do disposto na Instrução CVM nº 10/80 e segundo deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2005, que autorizou, com vigência de 365 dias, a aquisição de ações ordinárias e preferenciais para manutenção em tesouraria ou posterior cancelamento até o limite de 10% das ações ordinárias e preferenciais em circulação em cada classe. Em 31 de dezembro de 2004, a Sociedade não possuía ações em tesouraria.

Em 14 de dezembro de 2005, por meio de ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a suspensão do programa de recompra de ações nos termos da Instrução CVM nº 358/02 por 120 dias, contados a partir de 29 de dezembro de 2005. Assim, o referido programa de aquisição voltará a vigorar a partir de 28 de abril de 2006.

c) Direitos das ações preferenciais

As ações preferenciais possuem preferência no reembolso do capital em caso de liquidação da Sociedade e prioridade na distribuição do dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido não cumulativo.

As ações preferenciais fazem jus a um dividendo 10% superior ao dividendo das ações ordinárias.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Durante o exercício de 2003, a Sociedade propôs a distribuição de dividendos no montante de R\$6.413 relativo a resultados de exercícios anteriores.

e) Reserva de lucros a realizar

Conforme facultado pelo artigo 193 da Lei nº 6.404/76, com nova redação da Lei nº 10.303/01, a reserva de lucros a realizar destina-se a permitir a distribuição futura dos dividendos à medida que estes forem realizados financeiramente. Do saldo de R\$57.395 existente até 31 de dezembro de 2002, foram propostos dividendos de R\$6.413 em decorrência da realização de lucros.

10. (DESPESAS) RECEITAS NÃO OPERACIONAIS

São substancialmente representadas por perdas de capital em 2005 e 2003 e ganho na alienação de bens do imobilizado em 2004.

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Do exercício corrente:			
CSLL.....	(3.351)	(1.601)	(3.023)
IRPJ.....	(9.722)	(4.791)	(9.116)
	<u>(13.073)</u>	<u>(6.392)</u>	<u>(12.139)</u>

b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Prejuízo antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(3.827)	(2.081)	(37.772)
Crédito tributário de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	1.301	707	12.843
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva:			
Tributos sobre investimento no exterior	(11.813)	(2.490)	(33.711)
Efeito sobre outras adições e exclusões temporárias e permanentes	(2.561)	(4.609)	8.729
	<u>(13.073)</u>	<u>(6.392)</u>	<u>(12.139)</u>

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

12. CONTINGÊNCIAS

Encontram-se em discussão, em diferentes esferas jurídicas, diversos processos de natureza tributária, cível e trabalhista. As contingências cíveis observam os critérios que envolvem tanto a natureza quanto as chances de ocorrência dos litígios. Mesmo nos casos considerados como de possibilidade provável, deve-se enfatizar que neste momento não é possível mensurar o valor nem o prazo para a sua solução, pois o andamento e a parte processual deverão estender-se por longo tempo.

No segundo semestre de 1999, a Sociedade obteve em sentença de primeira instância a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalidade dos lucros tributáveis apurados a partir do ano-base 1999, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A Sociedade vem constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo encargos, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente, que monta a R\$10.072 em 31 de dezembro de 2005 (R\$9.223 em 2004 e R\$8.491 em 2003).

Os principais componentes dos impostos diferidos são os seguintes:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
No passivo exigível a longo prazo:			
Sobre a equivalência patrimonial de sociedade controlada no exterior.....	44.452	32.638	30.148
IRPJ e CSLL discutidos judicialmente.....	10.072	9.223	8.491
Outras provisões.....	3.500	2.504	2.204
	<u>58.024</u>	<u>44.365</u>	<u>40.843</u>

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

A Sociedade realizou uma operação de "swap" de dólar norte-americano para Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M referente a empréstimo com o Banco ABN Amro Real S.A. no montante de R\$14.116 (R\$14.116 em 2004 e 2003). Em 31 de dezembro de 2005, a Sociedade apurou perda de R\$8.034 (R\$6.431 em 2004 e R\$4.537 em 2003) na operação.

b) Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade não está exposta a taxas de juros flutuantes relativos a empréstimos em reais ou dólares norte-americanos.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI e da Selic, com condições, taxas e prazos compatíveis com os de operações similares realizadas no mercado.

c) Concentração de risco

A Sociedade mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros - consolidado

Os valores contábeis e de mercado dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 estão demonstrados a seguir:

	2005		2004		2003	
	Valor contábil	Valor de mercado	Valor contábil	Valor de mercado	Valor contábil	Valor de mercado
Caixa e bancos.....	1.478	1.478	519	519	324	324
Aplicações financeiras	517.274	517.274	533.667	533.667	563.414	563.414
Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos (incluindo a provisão de juros).....	184.012	184.012	154.251	154.251	115.314	115.314

Os valores de mercado informados em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 não refletem mudanças subseqüentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor de mercado:

- Caixa e bancos e aplicações financeiras - os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado em virtude do curto prazo de vencimento desses instrumentos.
- Empréstimos e financiamentos - os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2005, de 2004 e de 2003 não havia transações com derivativos.

14. SEGUROS

Tendo em vista a natureza das atividades da Sociedade, são mantidas coberturas de seguros para os principais ativos operacionais. As contratações das apólices de seguros são de responsabilidade das empresas locatárias dos imóveis e, no caso dos shopping centers, dos correspondentes condomínios.

15. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Por meio da ata de reunião dos sócios-cotistas realizada em 2 de janeiro de 2006, a Monteville Participações Ltda. e a Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. distribuíram dividendos à Sociedade nos valores de R\$1.900 e R\$1.350, respectivamente.

Por meio da 11ª alteração contratual realizada na Monteville Participações Ltda., a Sociedade efetuou um aumento de capital no valor de R\$43.366.

Em 2 de janeiro de 2006 a Sociedade efetuou um adiantamento para futuro aumento de capital para a sua controlada Monteville Participações Ltda. no valor de R\$18.614.

Em 15 de fevereiro de 2006, por meio das atas de reuniões dos sócios-cotistas da Monteville Participações Ltda., da Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e 253 Participações Ltda., foram deliberadas distribuições de dividendos para seus cotistas nos valores de R\$1.549, R\$252 e R\$949, respectivamente.

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005, DE 2004 E DE 2003

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 20 de abril de 2006, a Sociedade, através de fato relevante, comunicou ao mercado, nos termos da Instrução CVM nº 38/02, que os acionistas controladores têm a intenção de: (a) propor a realização de uma cisão parcial da Sociedade para segregação do investimento que esta possui na Noxville LLP para uma nova sociedade, constituída para esse fim. Essa nova sociedade será fechada, ou seja, não terá suas ações admitidas em negociação no mercado de valores mobiliários; e (b) realizar uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações de emissão da Sociedade ("Oferta Pública"), a fim de pulverizar o seu controle acionário.

Através da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de abril de 2006 foi aprovada a alteração da razão social da controlada 3G S.A. para Silkim Participações S.A.

Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2006 foi dado por encerrado o programa de aquisição de ações deliberado na reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2005.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27 de abril de 2006 foi aprovado o cancelamento de 330.804.900 ações ordinárias e 156.146.165 ações preferenciais que a Sociedade mantinha em tesouraria, mediante a utilização de parte do saldo da conta de reserva de capital, ágio na subscrição de ações.

Em ata de reunião extraordinária da controlada 253 Participações Ltda. realizada em 8 de maio de 2006 foi aprovada a cisão parcial da Sociedade, seguida de incorporação da parcela cindida de seu patrimônio líquido pela Silkim Participações S.A., no montante de R\$9.484. Nessa mesma data foi realizada a Assembléia Geral Extraordinária na Silkim Participações S.A. aprovando a incorporação da parcela mencionada em seu patrimônio.

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
4 - NIRE 3530017100-4		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Renato Paes de Barros,1017 15º andar		2 - BAIRRO OU DISTRITO Itaim Bibi	
3 - CEP 04530-001	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3049-5585	8 - TELEFONE 3049-5539	9 - TELEFONE 3049-5542
10 - TELEX			
11 - DDD 011	12 - FAX 3049-5520	13 - FAX -	14 - FAX -
15 - E-MAIL marcelo.meth@scsa.com.br			

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Marcelo Faria Scarabotolo			
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Renato Paes de Barros,1017 15º andar		3 - BAIRRO OU DISTRITO Itaim Bibi	
4 - CEP 04530-001	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3049-5552	9 - TELEFONE 3049-5542	10 - TELEFONE -
11 - TELEX			
12 - DDD 011	13 - FAX 3049-5520	14 - FAX -	15 - FAX -
16 - E-MAIL dri@scsa.com.br			

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2006	31/12/2006	3	01/07/2006	30/09/2006	2	01/04/2006	30/06/2006
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes					10 - CÓDIGO CVM 00385-9		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Walter Dalsasso					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/09/2006	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 30/06/2006	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/09/2005
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	43.236.193	18.337.889.772	18.668.694.672
2 - Preferenciais	0	25.020.073.013	25.176.219.178
3 - Total	43.236.193	43.357.962.785	43.844.913.850
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	13	0	294.200.000
5 - Preferenciais	0	0	46.155.747
6 - Total	13	0	340.355.747

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Adm. de bens móveis/imóveis incluindo Shopping Centers
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	-------------------------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
---------	-----------------------	---	------------------------------------	-------------------------	---	--------------------------------------

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 24/10/2006	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	29.780.061/0001-09

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2006	4 - 30/06/2006
1	Ativo Total	358.524	366.158
1.01	Ativo Circulante	35.778	41.984
1.01.01	Disponibilidades	17.475	29.058
1.01.01.01	Caixa e bancos	630	557
1.01.01.02	Aplicações financeiras	16.845	28.501
1.01.02	Créditos	4.173	4.934
1.01.02.01	Clientes	4.173	4.934
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	14.130	7.992
1.01.04.01	Outras contas a receber	80	643
1.01.04.02	Impostos a recuperar	1.473	1.243
1.01.04.03	Dividendos/Redução de capital a receber	12.577	6.106
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.825	3.851
1.02.01	Créditos Diversos	887	877
1.02.01.01	Depósitos p/ incentivos fiscais e caução	887	877
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	2.938	2.974
1.02.03.01	Clientes	2.938	2.974
1.03	Ativo Permanente	318.921	320.323
1.03.01	Investimentos	232.836	233.558
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	205.441	202.148
1.03.01.02.01	Noxville LLP	0	0
1.03.01.02.02	253 Participações Ltda.	17.761	12.363
1.03.01.02.03	Dueto Participações Ltda.	22.037	15.726
1.03.01.02.04	Monteville Participações Ltda.	108.703	113.598
1.03.01.02.05	Silkim Participações S.A.	0	0
1.03.01.02.06	SC Corretora de Imóveis Ltda.	(38)	(36)
1.03.01.02.07	Top Center Empreendimentos e Part. Ltda	56.978	60.497
1.03.01.03	Outros Investimentos	27.395	31.410
1.03.02	Imobilizado	86.045	86.719
1.03.02.01	Terrenos	41.048	41.048
1.03.02.02	Edificações	40.034	40.668
1.03.02.03	Instalações	487	531
1.03.02.04	Máquinas e equipamentos	25	28
1.03.02.05	Móveis e utensílios	29	30
1.03.02.06	Obras em andamento	1.624	1.624
1.03.02.07	Benfeitorias	2.798	2.790

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/09/2006	4 -30/06/2006
1.03.03	Diferido	40	46

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	29.780.061/0001-09

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2006	4 - 30/06/2006
2	Passivo Total	358.524	366.158
2.01	Passivo Circulante	38.576	48.896
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	32.165	30.259
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	886	1.099
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.602	1.565
2.01.04.01	Imposto de renda e contribuição social	107	4
2.01.04.02	Impostos, taxas e contribuições	1.495	1.561
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	3.923	3.894
2.01.06.01	Salários e encargos sociais	3.923	3.894
2.01.06.02	Dividendos a pagar	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	11.327
2.01.08	Outros	0	752
2.01.08.01	Outras contas a pagar	0	752
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	152.393	153.526
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	136.583	138.854
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	15.810	14.672
2.02.03.01	Contingências	15.810	14.672
2.02.03.02	Imposto de renda e contribuição social	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	167.555	163.736
2.05.01	Capital Social Realizado	117.910	117.910
2.05.01.01	Capital Social Integralizado	117.910	117.910
2.05.01.02	Ações em tesouraria	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	2.634	3.163
2.05.02.01	Ágio na subscrição de ações	2.634	3.163
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	32.276	32.276
2.05.04.01	Legal	5.934	5.934
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	26.342	26.342
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/09/2006	4 -30/06/2006
2.05.05	Lucros/Prejuizos Acumulados	14.735	10.387

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	29.780.061/0001-09

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2006 a 30/09/2006	4 - 01/01/2006 a 30/09/2006	5 - 01/07/2005 a 30/09/2005	6 - 01/01/2005 a 30/09/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	6.024	18.666	6.332	18.387
3.02	Deduções da Receita Bruta	(557)	(1.726)	(586)	(1.700)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	5.467	16.940	5.746	16.687
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(721)	(2.162)	(973)	(2.914)
3.05	Resultado Bruto	4.746	14.778	4.773	13.773
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	322	17.225	695	(52.866)
3.06.01	Com Vendas	(131)	(362)	(86)	(647)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(2.143)	(8.937)	(1.796)	(6.809)
3.06.03	Financeiras	(5.789)	(13.616)	1.017	(15.339)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	709	4.135	2.970	5.007
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(6.498)	(17.751)	(1.953)	(20.346)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	1.903	2.134
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	73	(681)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	8.312	40.821	(343)	(32.205)
3.06.06.01	Equivalência patrimonial	8.312	73.898	22.814	45.916
3.06.06.02	Varição cambial	0	(33.077)	(23.157)	(78.121)
3.07	Resultado Operacional	5.068	32.003	5.468	(39.093)
3.08	Resultado Não Operacional	(720)	(751)	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	(720)	(751)	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	4.348	31.252	5.468	(39.093)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	(16.517)	(5.524)	(9.448)
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2006 a 30/09/2006	4 - 01/01/2006 a 30/09/2006	5 - 01/07/2005 a 30/09/2005	6 - 01/01/2005 a 30/09/2005
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	4.348	14.735	(56)	(48.541)
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	43.236.180	43.236.180	43.504.558.103	43.504.558.103
	LUCRO POR AÇÃO	0,10056	0,34080		
	PREJUÍZO POR AÇÃO				(0,00112)

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2006
(Valores expressos em milhares de reais)
(Não auditadas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O objeto da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Sociedade") 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 sociedades.

As sociedades controladas possuem os seguintes principais objetos sociais: atuação em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis, serviços de intermediação de negócios imobiliários e administração de recursos financeiros.

Conforme divulgado através de fato relevante publicado em 10 de maio de 2006, relativo ao Edital de Convocação de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de maio de 2006, os acionistas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. examinaram, discutiram e aprovaram a cisão parcial de determinados ativos, incluindo aplicações financeiras, o investimento detido na sociedade controlada Noxville LLP, Silkim Participações S.A. (3G) e parte do investimento detido na sociedade controlada 253 Participações Ltda., além de passivos relativos à provisão para impostos diferidos, decorrentes das operações da sociedade controlada Noxville LLP, e a conseqüente redução do patrimônio líquido, dentro dos preceitos estabelecidos pela legislação vigente.

Demonstração da parcela do acervo líquido contábil cindida

Aplicações financeiras	11.327
Investimento na sociedade controlada Noxville LLP.....	475.043
Impostos diferidos sobre os resultados da sociedade controlada Noxville LLP	(60.540)
Imóvel da sociedade controlada 253 Participações Ltda.....	9.475
Total do acervo líquido cindido.....	<u>435.305</u>

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e de suas controladas e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As principais práticas contábeis estão descritas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento do balanço.

b) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Apresentadas pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidas e provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na avaliação criteriosa da Administração, considerando os riscos envolvidos.

c) Bens destinados à venda e imóveis em construção

Refere-se ao imóvel da controlada direta Dueto Participações Ltda. que será alienado e está demonstrado ao custo de aquisição, que não excede ao valor de realização.

d) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, sendo parte do custo das edificações corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995, deduzido das respectivas depreciações e amortizações, calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na nota explicativa nº 8, que consideram a vida útil-econômica estimada dos bens.

e) Utilização de estimativas

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo permanente, a determinação do valor da provisão para créditos de liquidação duvidosa, os passivos contingentes, a provisão para perdas de créditos fiscais, outras provisões e o valor de mercado dos instrumentos financeiros. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

f) Ativos e passivos expressos em moeda estrangeira ou sujeitos à indexação

Os ativos e passivos denominados em moeda estrangeira são convertidos para reais com base nas taxas de câmbio oficiais na data de encerramento do balanço. Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação são atualizados monetariamente com base nos índices aplicáveis vigentes na data de encerramento do balanço. Os ganhos e as perdas cambiais e as variações monetárias são reconhecidos no resultado.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

g) Reconhecimento das receitas e despesas

As receitas são reconhecidas pelo regime de competência após transferidos os riscos e benefícios significativos aos adquirentes, considerando os valores incorridos em cada período.

As despesas são reconhecidas pelo regime de competência, considerando os valores incorridos em cada período.

h) Imposto de renda e contribuição social

Calculados de acordo com a legislação fiscal em vigor na data de encerramento do balanço. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos no resultado do período, considerando-se as diferenças temporárias para o reconhecimento de despesas e receitas para fins contábeis e efeitos tributários, sendo utilizado o regime de lucro presumido em suas controladas.

i) Lucro por ação

É determinado considerando-se a quantidade de ações em circulação na data de encerramento do balanço.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

As demonstrações financeiras da Sociedade, controladora e consolidado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, compreendendo os balanços patrimoniais e as respectivas demonstrações do resultado, e foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo as principais descritas na nota explicativa nº 2. As demonstrações financeiras consolidadas, que foram elaboradas conforme o disposto na Instrução nº 247, de 27 de março de 1996, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, compreendem a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e as seguintes sociedades controladas: 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda., Dueto Participações Ltda., SC Corretora de Imóveis Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.

Na consolidação foram eliminados os investimentos nas sociedades controladas, os saldos a receber e a pagar, as receitas, as despesas e os lucros não realizados decorrentes de transações entre as Sociedades.

As demonstrações financeiras das sociedades com sede no exterior foram convertidas para reais com base na taxa de câmbio na data de encerramento do balanço e adaptadas às práticas contábeis adotadas no Brasil.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas substancialmente por títulos e valores mobiliários, títulos governamentais e Certificados de Depósitos Bancários - CDBs em moedas local e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	Controladora	Consolidado
Renda fixa:		
Bradesco - FI Referenciado DI Premium.....	2.751	2.751
Itaú - aplicação financeira.....	590	590
Pactual - FAQ Rio de Janeiro.....	5.894	5.894
Real FAQ Profit Premium I.....	7.300	7.300
Real FAQ Profit Premium DI.....	-	34
Bradesco - aplicação financeira.....	310	310
	16.845	16.879

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora	Consolidado
Aluguéis e taxas de administração:		
Contas a receber - aluguéis.....	4.921	9.064
Provisão para créditos de liquidação duvidosa.....	(2.789)	(3.219)
Outros:		
Adiantamentos a condôminos.....	1.811	1.887
Provisão para créditos de liquidação duvidosa.....	(1.786)	(1.862)
Contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários.....	4.954	4.954
	7.111	10.824
Curto prazo.....	4.173	7.886
Longo prazo.....	2.938	2.938

A parcela de longo prazo tem seu vencimento até 2008.

As contas a receber por alienação de empreendimentos imobiliários referem-se às vendas de participação nos shoppings Fernandópolis, Rio Claro e Projeto Country e à venda de alguns dos seguintes imóveis:

- a) Em 1º de fevereiro de 2004, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vendeu o imóvel localizado em Joinvile - SC, em 4 parcelas; as duas parcelas remanescentes no valor de R\$2.016 serão recebidas em 2007 e em 2008.

6. BENS DESTINADOS À VENDA E IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Em 30 de setembro de 2006, os montantes no balanço consolidado de R\$3.163 (circulante) e R\$24.390 (longo prazo) representam estoques de imóveis a comercializar em construção por sociedade controlada, registrados pelos valores incorridos até a data de encerramento do balanço.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. INVESTIMENTOS

	Participação - %	Capital	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo de investimentos
253 Participações Ltda.....	99,99	14.046	17.759	2.691	(4.804) (*)	17.761
Monteville Participações Ltda.....	99,99	101.491	108.703	17.161	17.161	108.703
SC Corretora de Imóveis Ltda.....	99,20	1	(37)	(4)	(4)	(38)
Duetto Participações Ltda.....	99,40	16.709	22.012	332	356	22.037
Noxville LLP.....	-	-	-	-	47.320	-
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.....	99,60	54.570	56.978	4.386	4.386	56.978
Silkim Participações S.A.....					9.483	-
Variação cambial- Investimentos no exterior.....	-				(33.077)	-
					<u>40.821</u>	<u>205.441</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital:						
SC Corretora de Imóveis Ltda.....						38
Duetto Participações Ltda.....						5.940
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.....						863
Monteville Participações Ltda.....						20.554
Total dos investimentos.....						<u>232.836</u>

(*) O resultado de equivalência patrimonial não reflete o lucro do período em virtude da cisão mencionada na nota explicativa nº 1.

As controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. aprovaram a distribuição à Sociedade, durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, a título de dividendos, dos montantes de R\$1.500, R\$11.800 e R\$3.400, respectivamente, o que perfaz o total de R\$16.700.

As controladas Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. e Monteville Participações Ltda. aprovaram durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, a distribuição à Sociedade, a título de redução de capital, dos montantes de R\$5.000 e R\$10.000, respectivamente.

A Sociedade aprovou aumento de capital através de créditos em suas controladas Duetto Participações Ltda. e 253 Participações Ltda., durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, no valor de R\$6.156 e R\$3.836, respectivamente.

O valor do adiantamento para futuro aumento de capital da controlada Monteville Participações Ltda., no valor de R\$20.554, refere-se basicamente à transferência de um imóvel ocorrida em janeiro de 2006 pela controladora.

O resultado de equivalência patrimonial registrado na Sociedade, referente às suas ex-controladas Noxville LLP e Silkim Participações S.A. representa operações dessas empresas até 31 de março de 2006, data em que ocorreu a cisão mencionada na nota explicativa nº 1.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

8. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora		
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Líquido
Edificações	4	63.420	(23.386)	40.034
Instalações	10	4.116	(3.629)	487
Móveis e utensílios	10	65	(36)	29
Benfeitorias	4	3.191	(393)	2.798
Máquinas e equipamentos.....	10	135	(110)	25
Computadores e periféricos.....	20	2	(2)	-
		70.929	(27.556)	43.373
Terrenos.....		41.048	-	41.048
Obras em andamento.....		1.624	-	1.624
		113.601	(27.556)	86.045

	Taxa anual de depreciação - %	Consolidado		
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Líquido
Edificações	4	202.373	(35.068)	167.305
Instalações	10	13.227	(7.142)	6.085
Móveis e utensílios	10	119	(43)	76
Benfeitorias	4	17.884	(710)	17.174
Máquinas e equipamentos.....	10	135	(110)	25
Computadores e periféricos.....	20	65	(17)	48
		233.803	(43.090)	190.713
Terrenos.....		110.825	-	110.825
Obras em andamento.....		1.624	-	1.624
		346.252	(43.090)	303.162

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora			
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15/12/14	58.192
Aquisição - Edifício Ericsson	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29/04/09	15.167
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A.....	US\$	14,1307% a.a.	11/06/07	2.817
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10/01/10	30.069
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A. - "swap"	R\$	IGP-M + 12% a.a.	11/06/07	2.917
Aquisição - Edifício Citibank	R\$	IGP-M + 10,3% a.a.	09/12/15	42.341
Aquisição - Edifício Passeio	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11/12/09	17.245
				<u>168.748</u>
Curto prazo.....				<u>32.165</u>
Longo prazo.....				<u>136.583</u>
	Consolidado			
	Moeda	Encargos	Vencimento final	Saldos
Aquisição - Edifício Top Center	R\$	IGP-M + 8,6% a.a.	15/12/14	58.192
Aquisição - Edifício Ericsson	R\$	IGP-M + 9,89% a.a.	29/04/09	15.167
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A.....	US\$	14,1307% a.a.	11/06/07	2.817
Aquisição - Centro Empresarial Botafogo	R\$	IGP-M + 12,15% a.a.	10/07/10	30.069
Financiamento - Banco ABN Amro Real S.A. - "swap"	R\$	IGP-M + 12% a.a.	11/06/07	2.917
Aquisição - Edifício Citibank	R\$	IGP-M + 10,3% a.a.	09/12/15	42.341
Aquisição - Edifício Passeio	R\$	IGP-M + 11,25% a.a.	11/12/09	17.245
Outros				4
				<u>168.752</u>
Curto prazo.....				<u>32.169</u>
Longo prazo.....				<u>136.583</u>

A garantia de cada empréstimo é a hipoteca do próprio imóvel adquirido, exceto os Edifícios Top Center e Citibank, sendo instituído o regime de alienação fiduciária.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A composição da parcela de longo prazo em 30 de setembro de 2006, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora e consolidado
2007 (após 30 de setembro).....	25.586
2008.....	24.435
2009.....	23.234
2010.....	11.816
2011.....	13.031
2012.....	14.351
2013.....	15.827
2014.....	8.303
	<u>136.583</u>

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 19 de junho de 2006, a Sociedade realizou uma Assembléia Extraordinária deliberando sobre (i) a conversão da totalidade das ações preferenciais em ações ordinárias, na proporção de 1 ação ordinária para cada 1 ação preferencial; (ii) o grupamento das ações de sua emissão, na proporção de 1.000 ações para 1.

Em 19 de junho de 2006, também foi realizada uma Assembléia Especial de Preferencialistas da Sociedade, deliberando sobre a conversão das ações preferenciais de sua emissão em ações ordinárias, na proporção de 1 ação ordinária para cada ação preferencial.

Em 19 de junho de 2006, o capital social era de R\$117.910 dividido em 43.357.963 ações ordinárias.

Em 29 de setembro de 2006, a Sociedade realizou uma Assembléia Geral Extraordinária deliberando sobre o cancelamento de 121.770 ações ordinárias mantidas em tesouraria, sem redução do capital social mediante a utilização de parte do saldo da conta de "Reserva de capital".

Em 30 de setembro de 2006, o capital social era de R\$117.910 representado por 43.236.193 ações ordinárias.

b) Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2006, a Sociedade possuía em tesouraria 13 ações ordinárias nominativas adquiridas a um custo médio de R\$4,35 por ação.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de maio de 2006, foi aprovada a distribuição de dividendos no montante de R\$30.000, os quais foram integralmente pagos até 30 de setembro de 2006.

d) Outros Assuntos

Em Assembléia Geral Extraordinária de 29 de setembro de 2006, os acionistas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. deliberaram os seguintes principais assuntos:

- (i) Adesão ao Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA.
- (ii) Reformulação geral do estatuto social para adaptação, inclusive às regras do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA.
- (iii) Criação de um Plano de Opção de Compra de suas Ações.

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Do período:		
CSLL	(4.375)	(5.467)
IRPJ	(12.142)	(15.114)
	<u>(16.517)</u>	<u>(20.581)</u>

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL.....	31.252	35.316
Imposto/Crédito tributário de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(10.626)	(10.626)
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido	-	37.996
Imposto de renda e contribuição social - alíquotas nominais de 8% e 3%, respectivamente.....	-	(4.064)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva:		
Tributos sobre o resultado de investimento no exterior	(16.089)	(16.089)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	12.541	12.541
Outros	(428)	(428)
Prejuízos a compensar.....	(1.915)	(1.915)
	<u>(16.517)</u>	<u>(20.581)</u>

12. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

O resultado financeiro líquido é representado por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Receitas:		
Ganhos com títulos de renda variável	3.182	50.508
Variação monetária ativa	246	395
Juros ativos	365	393
Outras.....	342	342
Despesas:		
Variação monetária passiva	(3.246)	(36.323)
Encargos sobre empréstimos	(12.607)	(12.607)
Perdas com operações financeiras	(1.065)	(1.065)
Outras.....	(833)	(897)
	<u>(13.616)</u>	<u>746</u>

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As receitas brutas de aluguel com partes relacionadas para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, no montante de R\$12.389, representaram 21,95% da receita bruta para esse período.

O saldo de R\$12.577, registrado como valor a receber de sociedade ligada, refere-se ao montante a receber decorrente da redução de capital das controladas 253 Participações Ltda., Monteville Participações Ltda. e Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., nos montantes de R\$1.531, R\$7.199 e R\$3.847 respectivamente.

14. CONTINGÊNCIAS

Encontram-se em discussão, em diferentes esferas judiciais, diversos processos de natureza tributária, cível e trabalhista. As contingências cíveis observam os critérios que envolvem tanto a natureza quanto as chances de ocorrência dos litígios. Mesmo nos casos considerados como possíveis perdas, deve-se enfatizar que neste momento não é praticável mensurar o valor nem o prazo para a sua solução, pois o andamento e a parte processual deverão estender-se por longo tempo.

No segundo semestre de 1999, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. obteve em sentença de primeira instância a faculdade de compensar os prejuízos fiscais e as bases negativas da CSLL relativas aos anos-base 1995 a 1998 com a totalidade dos lucros tributáveis apurados a partir do ano-base 1999, sem limitação dos 30% prescritos em lei. A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. vêm constituindo provisão para tributos a pagar, incluindo atualização monetária, equivalente aos 70% excedentes e compensados fiscalmente, que monta a R\$10.605 em 30 de setembro de 2006.

Os principais componentes da provisão constituída são os seguintes:

	Controladora e consolidado
No passivo exigível a longo prazo:	
IRPJ e CSLL discutidos judicialmente	10.605
Outras provisões	5.205
	<u>15.810</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Exposição a riscos cambiais

A Sociedade realizou uma operação de "swap" de dólar norte-americano para Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M referente a empréstimo com o Banco ABN Amro Real S.A. no montante original de R\$14.116. Em 30 de setembro de 2006, a Sociedade apurou perda de R.1.065 na operação, registrada no resultado financeiro líquido.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade e controladas não estão expostas a taxas de juros flutuantes relativas a empréstimos em reais ou dólares norte-americanos.

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

c) Concentração de risco

A Sociedade e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

d) Valores contábeis e de mercado de instrumentos financeiros

Os valores de mercado informados em 30 de setembro de 2006 não refletem mudanças subseqüentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor de mercado:

- Caixa e bancos e aplicações financeiras - os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado em virtude do curto prazo de vencimento desses instrumentos.
- Empréstimos e financiamentos - os valores contábeis informados nos balanços patrimoniais aproximam-se dos valores de mercado.

16. SEGUROS

Considerando a natureza das atividades da Sociedade 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 e, no caso dos shopping centers, dos correspondentes condomínios.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

04.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

17. EVENTOS SUBSEQÜENTES

- a) Em 11 de outubro de 2006, foi assinado um termo de ajuste entre a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e a Redevo do Brasil Ltda para compra de imóvel e direitos construtivos de parte do empreendimento denominado Centro Administrativo Rio Negro pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. Tal empreendimento está situado em Alphaville, no Município de Barueri, São Paulo. O empreendimento deste termo de ajuste é composto de 02 torres de escritório, 01 deck parking e direitos construtivos de uma torre que será composta de escritórios. O valor da aquisição de R\$117.000 poderá ser financiado ou pago com recursos próprios dependendo do fluxo de caixa da Sociedade. O financiamento se ocorrer não ultrapassará 14 anos, com taxa de juros não superior a 12,00% a.a. e TR. Também ficou acertado entre as partes que a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes do referido instrumento para sua controlada Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.
- b) Em 23 de outubro de 2006, foi assinado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, em caráter irretratável e irrevogável, entre a controlada 253 Participações Ltda. e a Fundação Previdenciária IBM, referente à aquisição, por essa controlada, de dois imóveis comerciais situados na Chácara Santo Antônio, no Município de São Paulo. O valor da aquisição de tais imóveis é de R\$26.000, sendo R\$500 a título de sinal na data da assinatura do referido Instrumento e o saldo de R\$25.500 na data da assinatura da escritura definitiva de venda e compra, a ser definida quando da entrega da documentação aplicável, por parte da vendedora. Esse valor poderá ser pago através da contratação de financiamento bancário, com alienação fiduciária dos imóveis, ou com recursos próprios, dependendo do fluxo de caixa da compradora.

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

05.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

VIDE GRUPO 08 "COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO"

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2006	4 - 30/06/2006
1	Ativo Total	363.340	371.297
1.01	Ativo Circulante	31.873	47.220
1.01.01	Disponibilidades	18.518	29.441
1.01.01.01	Caixa e bancos	1.639	845
1.01.01.02	Aplicações financeiras	16.879	28.596
1.01.02	Créditos	7.886	8.948
1.01.02.01	Clientes	7.886	8.948
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	5.469	8.831
1.01.04.01	Imóveis destinados a venda - liq de prov	3.163	5.981
1.01.04.02	Outras contas a receber	562	1.602
1.01.04.03	Impostos a recuperar	1.744	1.248
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	28.218	19.514
1.02.01	Créditos Diversos	3.828	3.819
1.02.01.01	Depósitos para incentivos fiscais	890	881
1.02.01.02	Cauções	0	0
1.02.01.03	Clientes	2.938	2.938
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.03	Outros	24.390	15.695
1.02.03.01	Imóveis destinados a venda - liq prov	24.390	15.695
1.03	Ativo Permanente	303.249	304.563
1.03.01	Investimentos	36	13
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	36	0
1.03.02	Imobilizado	303.162	304.504
1.03.03	Diferido	51	46

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2006	4 - 30/06/2006
2	Passivo Total	363.340	371.297
2.01	Passivo Circulante	43.392	54.035
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	32.169	30.263
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	2.297	3.695
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	3.105	3.072
2.01.04.01	Imposto de renda e contribuição social	1.424	1.303
2.01.04.02	Impostos e taxas	1.681	1.769
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	3.924	3.910
2.01.06.01	Salários e encargos trabalhistas	3.924	3.910
2.01.06.02	Dividendos	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	11.327
2.01.07.01	valor a pagar a sociedade ligada	0	11.327
2.01.08	Outros	1.897	1.768
2.01.08.01	Outras contas a pagar	1.897	1.768
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	152.393	153.526
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	136.583	138.854
2.02.02	Debêntures	0	0
2.02.03	Provisões	15.810	14.672
2.02.03.01	Contingências	15.810	14.672
2.02.03.02	Imposto de renda e contribuição social	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.05	Outros	0	0
2.02.05.01	Contas a pagar	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Participações Minoritárias	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	167.555	163.736
2.05.01	Capital Social Realizado	117.910	117.910
2.05.01.01	Capital social integralizado	117.910	117.910
2.05.01.02	Ações em tesouraria	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	2.634	3.163
2.05.02.01	Ágio na subscrição de ações	2.634	3.163
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	32.276	32.276
2.05.04.01	Legal	5.934	5.934
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/09/2006	4 - 30/06/2006
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	26.342	26.342
2.05.04.07.01	Reserva especial de retenção de lucros	26.342	26.342
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	14.735	10.387

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01378-1	SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	29.780.061/0001-09

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2006 a 30/09/2006	4 - 01/01/2006 a 30/09/2006	5 - 01/07/2005 a 30/09/2005	6 - 01/01/2005 a 30/09/2005
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	18.106	56.416	15.607	44.980
3.02	Deduções da Receita Bruta	(1.003)	(3.086)	(915)	(2.625)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	17.103	53.330	14.692	42.355
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(2.007)	(5.994)	(1.855)	(5.538)
3.05	Resultado Bruto	15.096	47.336	12.837	36.817
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(8.716)	(11.276)	(6.339)	(72.967)
3.06.01	Com Vendas	(351)	(690)	(93)	(719)
3.06.01.01	Com Vendas	(351)	(690)	(93)	(719)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(2.666)	(10.776)	(2.309)	(8.667)
3.06.03	Financeiras	(5.781)	746	(5.846)	(65.790)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	33.798	51.638	19.256	32.993
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(39.579)	(50.892)	(25.102)	(98.783)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	1.909	2.209
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	82	(556)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	6.380	36.060	6.498	(36.150)
3.08	Resultado Não Operacional	(720)	(744)	(1)	(63)
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	(720)	(744)	(1)	(63)
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	5.660	35.316	6.497	(36.213)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(1.312)	(20.581)	(6.553)	(12.328)
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Participações Minoritárias	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/07/2006 a 30/09/2006	4 - 01/01/2006 a 30/09/2006	5 - 01/07/2005 a 30/09/2005	6 - 01/01/2005 a 30/09/2005
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	4.348	14.735	(56)	(48.541)
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	43.236.180	43.236.180	43.504.558.103	43.504.558.103
	LUCRO POR AÇÃO	0,10056	0,34080		
	PREJUÍZO POR AÇÃO				(0,00112)

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO 3º TRIMESTRE DE 2006

A São Carlos gerou no terceiro trimestre de 2006 a receita bruta de vendas e/ou serviços de R\$18.106 mil, 16,00% maior que a receita obtida no mesmo período do ano anterior, quando registramos receitas de R\$15.607 mil. Esse acréscimo é explicado principalmente pelo crescimento das receitas de locações decorrentes de imóveis adquiridos pela sociedade em novembro de 2005 e de locações de imóveis já existentes em nossa carteira e que se encontravam vagos em 2005.

O resultado financeiro líquido do terceiro trimestre de 2006 foi de R\$5.781 mil negativo, contra um resultado negativo de R\$5.846 mil observado no terceiro trimestre do ano anterior, tendo variado somente 1,43%.

A política de gestão da sociedade nos negócios e recursos continua sendo feita de forma conservadora, levando-se em conta as perspectivas de longo prazo e um cenário de instabilidade no mercado local e internacional no curto prazo.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

09.01 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA	8 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ATUAL (Unidades)	9 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ANTERIOR (Unidades)			
01	MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA. EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	04.743.767/0001-61	FECHADA CONTROLADA 101.441	99,99	64,88 111.441
02	253 - PARTICIPAÇÕES S.A. EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	02.530.689/0001-91	FECHADA CONTROLADA 14.046	99,99	10,60 10.209
03	DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA. EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	04.047.800/0001-19	FECHADA CONTROLADA 16.709	99,99	13,15 10.553
04	SC CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA. EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	05.127.049/0001-23	FECHADA CONTROLADA 1	99,40	0,00 1
07	TOP CENTER EMPREEND. E PARTICIP. LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	06.953.352/0001-48	FECHADA CONTROLADA 54.570	99,99	34,01 59.569

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Revisão Especial das
Informações Trimestrais - ITR
Terceiro Trimestre - 2006*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

01378-1 SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A 29.780.061/0001-09

17.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO ESPECIAL

Aos Acionistas e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S. A.

São Paulo - SP

1. Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais - ITR da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e controladas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2006, elaboradas sob a responsabilidade de sua Administração e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, compreendendo os balanços patrimoniais, individual e consolidado, as respectivas demonstrações do resultado e o relatório de desempenho.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Sociedade e de suas controladas quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Sociedade e de suas controladas.
3. Baseados em nossa revisão especial, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais acima referidas para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, especificamente aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais obrigatórias.
4. Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, levantados em 30 de junho de 2006, apresentados para fins de comparação, foram por nós revisados e nosso relatório sobre revisão especial, datado de 8 de agosto de 2006, não conteve ressalvas. As demonstrações do resultado, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2005, apresentadas para fins de comparação, foram por nós revisadas e o nosso relatório sobre revisão especial, datado de 18 de novembro de 2005, não conteve ressalvas.

São Paulo, 17 de outubro de 2006 (exceto pelo descrito na nota explicativa nº 17, cuja data é 23 de outubro de 2006).

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01378-1	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL SÃO CARLOS EMPREENDS E PARTICIPAÇÕES S.A	3 - CNPJ 29.780.061/0001-09
---------------------------	--	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	6
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	8
04	01	NOTAS EXPLICATIVAS	10
05	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	24
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	25
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	26
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	28
08	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	30
09	01	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	31
17	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	32
		MONTEVILLE PARTICIPAÇÕES LTDA.	
		253 - PARTICIPAÇÕES S.A.	
		DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA.	
		SC CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.	
		TOP CENTER EMPREEND. E PARTICIP. LTDA	/34

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)