Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 5

Demonstração do Resultado Abrangente 6

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 9

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 10

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018 11

Demonstração de Valor Adicionado 12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 14

Balanço Patrimonial Passivo 16

Demonstração do Resultado 18

Demonstração do Resultado Abrangente 20

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 23

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 24

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018 25

Demonstração de Valor Adicionado 26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 28

Notas Explicativas 31

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 65

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 69

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 70

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 71

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.187
Preferenciais	0
Total	1.187
	#Error
	#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	2.961.277	2.805.638	2.184.240
1.01	Ativo Circulante	472.199	289.833	277.426
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	389.022	50.897	4.001
1.01.02	Aplicações Financeiras	26.764	207.946	244.237
1.01.03	Contas a Receber	56.413	30.990	29.188
1.01.03.01	Clientes	27.058	13.486	10.352
1.01.03.01.02	Contas a Receber	27.058	13.486	10.352
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	29.355	17.504	18.836
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	10.229	14.970	16.415
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	19.126	2.534	2.421
1.02	Ativo Não Circulante	2.489.078	2.515.805	1.906.814
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	39.371	146.921	161.380
1.02.01.04	Contas a Receber	18.686	37.335	34.618
1.02.01.04.01	Clientes	16.846	34.813	31.606
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.840	2.522	3.012
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	20.570	109.503	126.708
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	20.570	109.503	126.708
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	115	83	54
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	115	83	54
1.02.02	Investimentos	2.448.092	2.367.321	1.743.997
1.02.02.01	Participações Societárias	1.481.176	1.387.054	956.386
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.481.176	1.387.054	956.386
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	966.916	980.267	787.611
1.02.03	Imobilizado	593	546	580
1.02.04	Intangível	1.022	1.017	857
1.02.04.01	Intangíveis	1.022	1.017	857

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	2.961.277	2.805.638	2.184.240
2.01	Passivo Circulante	177.468	58.715	75.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	146.643	36.705	58.057
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	146.643	36.705	58.057
2.01.05	Outras Obrigações	23.874	5.934	5.422
2.01.05.02	Outros	23.874	5.934	5.422
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	20.742	3.563	3.718
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	947	1.020	848
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.734	1.351	856
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	451	0	0
2.01.06	Provisões	6.951	16.076	12.133
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.951	16.076	12.133
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.951	16.076	12.133
2.02	Passivo Não Circulante	1.236.809	1.275.890	708.346
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.230.596	1.269.060	693.172
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.230.596	1.269.060	693.172
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.230.596	1.269.060	693.172
2.02.03	Tributos Diferidos	0	617	666
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	617	666
2.02.04	Provisões	6.213	6.213	14.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.213	6.213	14.508
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.213	6.213	14.508
2.03	Patrimônio Líquido	1.547.000	1.471.033	1.400.282
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-30.593	-39.898	-44.761
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-75.013	-80.263	-81.208
2.03.02.07	Plano de Ações	44.420	40.365	36.447
2.03.04	Reservas de Lucros	503.681	437.019	371.131

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.03.04.01	Reserva Legal	83.981	79.614	75.296
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	419.700	357.405	295.835

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	69.243	119.404	53.797
3.01.01	Receita de Locação	69.243	60.602	53.797
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	58.802	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19.088	-58.958	-14.081
3.02.01	Custo das Locações	-19.088	-15.527	-14.081
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	0	-43.431	0
3.03	Resultado Bruto	50.155	60.446	39.716
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	115.523	82.799	32.010
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.898	-2.781	-1.853
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.258	-37.304	-32.689
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.646	52	90
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	144.033	122.832	66.462
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	165.678	143.245	71.726
3.06	Resultado Financeiro	-78.783	-56.947	-55.738
3.06.01	Receitas Financeiras	11.336	14.392	19.518
3.06.02	Despesas Financeiras	-90.119	-71.339	-75.256
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	86.895	86.298	15.988
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	438	54	-334
3.08.01	Corrente	-179	54	-334
3.08.02	Diferido	617	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	87.333	86.352	15.654
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	87.333	86.352	15.654
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,5444	1,5343	0,2793
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,5006	1,4983	0,2736

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	87.333	86.352	15.654
4.03	Resultado Abrangente do Período	87.333	86.352	15.654

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-55.764	-67.204	-37.891
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	47.037	32.268	39.980
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	87.333	86.352	15.654
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	19.088	15.527	14.081
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-144.033	-122.832	-66.462
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	0	-8.295	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	4.055	3.918	3.678
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Emprestimos e Financiamentos	81.299	73.225	72.695
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	0	-15.121	0
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	-452	0
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	179	-54	334
6.01.01.15	Dividendos prescritos	71	0	0
6.01.01.16	Atualizações financeiras	-338	0	0
6.01.01.17	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-617	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-102.801	-99.472	-77.871
6.01.02.01	Contas a Receber	4.395	-57.283	1.622
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	4.741	1.445	-3.115
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-15.910	377	1.785
6.01.02.05	Salarios e Encargos Sociais	-9.125	3.943	-2.096
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	-73	172	-119
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	451	0	0
6.01.02.12	Impostos Diferido	0	-49	-19
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-32	-29	-14
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	0	-2.320
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	485	491	-2.167
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-87.733	-48.539	-71.428
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	314.294	-433.596	109.985
6.02.01	Partes Relacionadas	319	9.432	609

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02.02	Aplicações Financeiras	181.182	36.291	-9.978
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	25.405	11.676	61.139
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-5.732	-228.806	-1.834
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	191.535	108.561	107.002
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-78.415	-420.300	-122.229
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	0	49.550	75.276
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	79.595	547.696	-124.576
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-280.592	-220.150	-89.353
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-5.548	-7.080	-24.826
6.03.03	Venda de Ações Próprias	10.798	8.025	6.783
6.03.06	Dividendos pagos	-3.563	16.901	-17.180
6.03.07	Captacao de emprestimos	358.500	750.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	338.125	46.896	-52.482
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.897	4.001	56.483
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	389.022	50.897	4.001

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.305	71	-20.742	0	-11.366
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.548	0	0	0	-5.548
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.811	0	0	0	12.811
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.742	0	-20.742
5.04.08	Dividendos prescritos	0	0	71	0	0	71
5.04.09	Resultado na subscrições de ações	0	-2.013	0	0	0	-2.013
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção por ação	0	4.055	0	0	0	4.055
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	62.224	25.109	0	87.333
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.333	0	87.333
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	62.224	-62.224	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	62.224	-62.224	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.367	-4.367	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.367	-4.367	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.863	44	-20.508	0	-15.601
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	3.918
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.080	0	0	0	-7.080
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.225	0	0	0	14.225
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.508	0	-20.508
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-6.200	0	0	0	-6.200
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	3.918	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	61.526	24.826	0	86.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	86.352	0	86.352
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	61.526	-61.526	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucros	0	0	61.526	-61.526	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.318	-4.318	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.318	-4.318	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.365	50	-3.718	0	-18.033
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-24.826	0	0	0	-24.826
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.073	0	0	0	14.073
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-3.718	0	-3.718
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	50	0	0	50
5.04.09	Perda na Subscrição de Ações	0	-7.290	0	0	0	-7.290
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	3.678	0	0	0	3.678
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	11.153	4.501	0	15.654
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.654	0	15.654
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	11.153	-11.153	0	0
5.05.02.06	Reserva Retenção de Lucros	0	0	11.153	-11.153	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	783	-783	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	783	-783	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	75.862	124.337	58.707
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	75.862	65.785	58.707
7.01.02	Outras Receitas	0	58.552	0
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	0	58.552	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.532	-49.754	-5.402
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.532	-6.323	-5.402
7.02.04	Outros	0	-43.431	0
7.02.04.01	Custo dos imoveis vendidos	0	-43.431	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	68.330	74.583	53.305
7.04	Retenções	-19.088	-15.527	-14.081
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.088	-15.527	-14.081
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	49.242	59.056	39.224
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	158.015	137.276	86.070
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	144.033	122.832	66.462
7.06.02	Receitas Financeiras	11.336	14.392	19.518
7.06.03	Outros	2.646	52	90
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	207.257	196.332	125.294
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	207.257	196.332	125.294
7.08.01	Pessoal	23.619	33.759	29.059
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.186	4.882	5.325
7.08.02.01	Federais	6.186	4.882	5.325
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	90.119	71.339	75.256
7.08.03.01	Juros	81.299	73.225	72.695
7.08.03.03	Outras	8.820	-1.886	2.561
7.08.03.03.02	Despesas finaceiras	8.820	-1.886	2.561
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	66.591	65.844	11.936
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	66.591	65.844	11.936
7.08.05	Outros	20.742	20.508	3.718

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	20.742	20.508	3.718

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	3.075.269	2.956.464	2.723.444
1.01	Ativo Circulante	586.073	385.874	359.647
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	413.228	56.337	9.509
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.667	232.578	262.203
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.667	232.578	262.203
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	27.667	232.578	262.203
1.01.03	Contas a Receber	145.178	96.959	87.935
1.01.03.01	Clientes	55.681	39.684	30.425
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.576	1.259	1.219
1.01.03.01.02	Contas a Receber	54.105	38.425	29.206
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	89.497	57.275	57.510
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	12.911	18.579	23.832
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	49.410	27.742	21.299
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	27.176	10.954	12.379
1.02	Ativo Não Circulante	2.489.196	2.570.590	2.363.797
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	68.343	100.953	111.341
1.02.01.04	Contas a Receber	61.715	93.101	96.402
1.02.01.04.01	Clientes	61.715	93.101	96.402
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	46	5.572
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	46	5.572
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.628	7.806	9.367
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	929	516	511
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.699	7.290	8.856
1.02.02	Investimentos	2.389.123	2.435.609	2.226.480
1.02.02.01	Participações Societárias	0	61	21.409
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	61	21.409
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.389.123	2.435.548	2.205.071
1.02.03	Imobilizado	17.228	18.919	10.523

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.228	18.919	10.523
1.02.04	Intangível	14.502	15.109	15.453

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	3.075.269	2.956.464	2.723.444
2.01	Passivo Circulante	214.610	85.982	167.085
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.708	7.969	7.704
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.708	7.969	7.704
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.190	4.937	5.027
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.518	3.032	2.677
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	157.109	50.395	108.578
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	157.109	50.395	108.578
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	157.109	50.395	108.578
2.01.05	Outras Obrigações	39.049	10.690	37.724
2.01.05.02	Outros	39.049	10.690	37.724
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	20.742	3.563	3.718
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.060	5.358	6.615
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.604	1.769	15.391
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imoveis	10.643	0	12.000
2.01.06	Provisões	8.744	16.928	13.079
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.744	16.928	13.079
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.744	16.928	13.079
2.02	Passivo Não Circulante	1.304.624	1.390.543	1.152.652
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.281.520	1.366.657	1.129.781
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.281.520	1.366.657	1.129.781
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.281.520	1.366.657	1.129.781
2.02.02	Outras Obrigações	12.626	9.362	0
2.02.02.02	Outros	12.626	9.362	0
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.524	9.362	0
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	3.102	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	4.244	8.291	8.346
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.244	8.291	8.346

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	4.244	8.291	8.346
2.02.04	Provisões	6.234	6.233	14.525
2.02.04.02	Outras Provisões	6.234	6.233	14.525
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	6.234	6.233	14.525
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.556.035	1.479.939	1.403.707
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-30.593	-39.898	-44.761
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-75.013	-80.263	-81.208
2.03.02.07	Plano de Ações	44.420	40.365	36.447
2.03.04	Reservas de Lucros	503.681	437.019	371.131
2.03.04.01	Reserva Legal	83.981	79.614	75.296
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	419.700	357.405	295.835
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.035	8.906	3.425

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	339.364	372.375	369.220
3.01.01	Receita de Locação	250.493	243.428	229.106
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	88.871	128.947	140.114
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-67.288	-95.013	-151.890
3.02.01	Custo das Locações	-47.648	-43.428	-40.552
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-19.640	-51.585	-111.338
3.03	Resultado Bruto	272.076	277.362	217.330
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-52.396	-66.082	-66.083
3.04.01	Despesas com Vendas	-23.110	-24.792	-24.012
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.639	-45.348	-40.223
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.311	5.240	388
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	42	-1.182	-2.236
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	219.680	211.280	151.247
3.06	Resultado Financeiro	-86.940	-104.966	-111.989
3.06.01	Receitas Financeiras	13.146	16.211	22.376
3.06.02	Despesas Financeiras	-100.086	-121.177	-134.365
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	132.740	106.314	39.258
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-43.875	-19.395	-22.223
3.08.01	Corrente	-47.135	-19.376	-21.953
3.08.02	Diferido	3.260	-19	-270
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	88.865	86.919	17.035
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	88.865	86.919	17.035
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	87.333	86.352	15.654
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.532	567	1.381
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,5444	1,5343	0,2793
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.99.02.01	ON	1,5006	1,4983	0,2736

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	88.865	86.919	17.035
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	88.865	86.919	17.035
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	87.333	86.352	15.654
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.532	567	1.381

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	69.777	17.834	46.309
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	202.444	172.393	187.920
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	88.865	86.919	17.035
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-491	-452	304
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	47.648	43.428	40.552
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	-69.159	-79.769	-28.776
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	4.055	3.918	3.678
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	87.827	106.040	130.653
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Socoal Diferidos	-3.260	19	270
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	1	-8.268	17
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	129	0	-2
6.01.01.13	Resultado de Equivalência Patrimonial	-42	1.182	2.236
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	47.135	19.376	21.953
6.01.01.17	Dividendos prescritos	71	0	0
6.01.01.18	Atualização financeira	-335	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-132.667	-154.559	-141.611
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.848	-103.102	-4.326
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-317	-40	-101
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	5.668	5.253	-5.641
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-14.631	-5.844	3.961
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	0	27.742	141
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-8.184	3.849	-2.514
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	2.253	-90	455
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	-514	355	395
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	2.317	17.338	566
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-787	-74	253
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	0	-12.000	8.598
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-413	-5	-369

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	835	-13.622	7.588
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-94.412	-55.428	-125.065
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.634	-18.891	-25.552
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	257.265	-116.933	201.626
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	90.764	110.852	226.174
6.02.04	Aplicações Financeiras	204.911	29.625	26.147
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-38.559	-283.102	-46.634
6.02.07	Partes Relacionadas	149	25.692	-4.061
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.849	145.927	-300.453
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-330.338	-641.919	-265.230
6.03.02	Captação de Empréstimos	358.500	770.000	0
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-5.548	-7.080	-24.826
6.03.05	Dividendos Pagos	-3.563	16.901	-17.180
6.03.06	Venda de Ações Próprias	10.798	8.025	6.783
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	356.891	46.828	-52.518
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	56.337	9.509	62.027
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	413.228	56.337	9.509

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	9.305	71	-20.742	0	-11.366	-1.403	-12.769
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.548	0	0	0	-5.548	0	-5.548
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.811	0	0	0	12.811	0	12.811
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.742	0	-20.742	0	-20.742
5.04.08	Dividendos prescritos	0	0	71	0	0	71	0	71
5.04.09	Resultado na subscrição de ações	0	-2.013	0	0	0	-2.013	0	-2.013
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	4.055	0	0	0	4.055	0	4.055
5.04.11	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.403	-1.403
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	62.224	25.109	0	87.333	1.532	88.865
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	87.333	0	87.333	1.532	88.865
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	62.224	-62.224	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	62.224	-62.224	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.367	-4.367	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.367	-4.367	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.863	44	-20.508	0	-15.601	4.914	-10.687
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	3.918	0	3.918
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-7.080	0	0	0	-7.080	0	-7.080
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.225	0	0	0	14.225	0	14.225
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-20.508	0	-20.508	0	-20.508
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44	0	44
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-6.200	0	0	0	-6.200	0	-6.200
5.04.10	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	3.918	0	0	0	0	0	0
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	4.914	4.914
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	61.526	24.826	0	86.352	567	86.919
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	86.352	0	86.352	567	86.919
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	61.526	-61.526	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva de retenção de lucro	0	0	61.526	-61.526	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.318	-4.318	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.318	-4.318	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.365	50	-3.718	0	-18.033	-1.383	-19.416
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-24.826	0	0	0	-24.826	0	-24.826
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	14.073	0	0	0	14.073	0	14.073
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-3.718	0	-3.718	0	-3.718
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	50	0	0	50	0	50
5.04.09	Perda na Subscrição de Ações	0	-7.290	0	0	0	-7.290	0	-7.290
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	3.678	0	0	0	3.678	0	3.678
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.383	-1.383
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	11.153	4.501	0	15.654	1.381	17.035
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.654	0	15.654	1.381	17.035
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	11.153	-11.153	0	0	0	0
5.05.02.06	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	11.153	-11.153	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	783	-783	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	783	-783	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	357.261	391.145	382.816
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	268.462	259.791	244.402
7.01.02	Outras Receitas	88.799	131.354	138.414
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	88.799	131.354	138.414
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-48.489	-83.476	-142.310
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.849	-31.891	-30.972
7.02.04	Outros	-19.640	-51.585	-111.338
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-19.640	-51.585	-111.338
7.03	Valor Adicionado Bruto	308.772	307.669	240.506
7.04	Retenções	-47.648	-43.428	-40.552
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-47.648	-43.428	-40.552
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	261.124	264.241	199.954
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	19.499	20.269	20.529
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	42	-1.182	-2.236
7.06.02	Receitas Financeiras	13.146	16.211	22.376
7.06.03	Outros	6.311	5.240	389
7.06.03.02	Outras Receitas	6.311	5.240	389
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	280.623	284.510	220.483
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	280.623	284.510	220.483
7.08.01	Pessoal	29.867	38.217	33.145
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	61.805	38.197	35.938
7.08.02.01	Federais	61.805	38.197	35.938
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	101.618	121.744	135.746
7.08.03.01	Juros	87.827	106.040	130.653
7.08.03.03	Outras	13.791	15.704	5.093
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	1.532	567	1.381
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	12.259	15.137	3.712
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	66.591	65.844	11.936

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	66.591	65.844	11.936
7.08.05	Outros	20.742	20.508	3.718
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	20.742	20.508	3.718

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O ano de 2020 foi marcado pelos desafios e oportunidades geradas pela pandemia do COVID-19. A São Carlos foi ágil em se adaptar à nova realidade imposta pela crise e conseguiu aproveitar o momento para melhorar a sua eficiência interna, realizar aquisições oportunísticas e executar desmobilizações de imóveis mais sensíveis a nova realidade de mercado.

A velocidade de reação da equipe foi a principal alavanca para os excelentes resultados obtidos no ano. Ao longo do mês de março, a Companhia estabeleceu um Comitê de Crise, criou um plano de contingência e redefiniu suas prioridades para o ano. O resultado foi um aumento substancial da rentabilidade da Companhia e a criação de processos que colocam a São Carlos em uma posição privilegiada para o crescimento nos próximos anos.

Por trás dessa velocidade de reação está o valor "Atitude de dono", vivido por todos os nossos colaboradores de forma intensa ao longo do ano. Apenas uma verdadeira "Atitude de dono", baseada em um elevado senso de urgência e de "complacência zero", permitiu o alcance dos resultados que demonstramos a seguir.

Office – Plataforma de Edifícios Corporativos

No segmento Office, implementamos um protocolo único de ações de prevenção e segurança nos nossos edifícios, baseado nas melhores práticas globais no setor, e auxiliamos nossos clientes em seus planos de retorno aos escritórios. Dessa forma, fortalecemos nossos vínculos com nossos clientes e asseguramos o funcionamento dos nossos prédios com elevada eficiência. O resultado é o aumento expressivo nas nossas margens.

A crise atual gera oportunidades de aquisição de imóveis em condições favoráveis. No segmento Office, negociamos ao longo de 2020 e concluímos no início de 2021 a aquisição de três andares do Edifício Morumbi Office Tower, em São Paulo, pelo valor total de R$ 43,8 milhões (R$ 10,9 mil por m^2), consolidando nossa participação no empreendimento em 82%. Essa aquisição foi realizada a um *cap rate* de 8,2%.

Em agosto de 2020, executamos a venda do Edifício Jardim Tietê (ex-Ericsson) por R$ 87,5 milhões a um *cap rate* de 7,0% e uma TIR real do projeto, após impostos, de 11,4%. Este negócio demonstra a capacidade da equipe da São Carlos em executar projetos de alta rentabilidade, mesmo durante a crise de 2020. A venda do Edifício Jardim Tietê é também parte da estratégia da Companhia de readequar o seu portfólio em função dos impactos da crise.

O portfólio de Office encerrou o ano avaliado em R$ 4,3 bilhões, um crescimento de 8,5% na mesma base de ativos em comparação com o ano anterior, composto por 23 edifícios corporativos e 317 mil m^2 de ABL.

Best Center – Plataforma de Centros de Conveniência

No segmento de Centros de Conveniência, a grande maioria dos nossos lojistas operou em plena capacidade, mesmo com as restrições impostas pelos governos, e obtiveram crescimento expressivo nas vendas. As vendas dos lojistas nos nossos empreendimentos totalizaram R$ 0,5 bilhão em 2020, um crescimento de 12% em relação ao ano anterior. Como os nossos centros concentram atividades essenciais, eles se consolidaram como pontos de referência para o consumo dos moradores do entorno durante a pandemia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Aproveitamos o momento da crise e realizamos aquisições oportunísticas de duas fachadas ativas em São Paulo – Vila Madalena e Miguel Yunes – por R$ 11,0 milhões e R$ 10,6 milhões, respectivamente, e, em fevereiro de 2021 concluímos a compra de um centro de conveniência em operação em Cotia, na Grande São Paulo, por R$ 33,0 milhões a um *cap rate* de 8,9%.

Além das aquisições, desenvolvemos e inauguramos quatro novos centros (Avaré – Major Rangel, Jaú – Centro, Mogi Mirim – Centro e Pirassununga – Joaquim Mendes), que totalizam 7,9 mil m² de ABL adicional em 2020.

A receita com locações da Best Center no trimestre atingiu R$ 8,5 milhões, um crescimento de 16,4% em relação ao 4T19. A margem NOI avançou de 86,3% no 4T19 para 92,9% no 4T20. O valor do portfólio de Centros de Conveniência teve um crescimento de 12,6% em 12 meses, alcançando R$ 652 milhões. Encerramos o ano com 38 centros inaugurados, que somam 78,0 mil m² de ABL, três centros pré-operacionais com 5,0 mil m² de ABL, um centro em obra com 2,4 mil m² e 12 terrenos para futuro desenvolvimento.

Resultados operacionais e financeiros

Em 2020, a Companhia priorizou a proximidade aos seus clientes e o combate a vacância. O resultado foi o encerramento do ano com vacâncias física e financeira de 17,7% e 14,3%, respectivamente, e ganhos expressivos na rentabilidade da Companhia. Os patamares de vacância da São Carlos permanecem substancialmente inferiores às médias de mercado.

A receita com locações totalizou R$ 266,4 milhões em 2020, um crescimento de 3,3%, quando comparada com o ano anterior, apesar da ausência de receita de locação dos imóveis vendidos nos últimos 12 meses (CE Região Portuária e Edifício Jardim Tietê). Considerando a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 6,8% no período de um ano.

Os ganhos de eficiência na nossa operação, tais como digitalização de processos internos e automação do controle dos consumos de energia e água nos condomínios, levaram à redução de 14,2% nas nossas despesas G&A no ano. Como consequência, o EBITDA teve um crescimento de 21,0% em um ano, e margem de 84,7% no trimestre.

O FFO atingiu R$ 30,3 milhões no 4T20, um crescimento de 56,2%, e margem de 46,7%. Esse desempenho é explicado pela gestão dos passivos feita ao longo dos últimos 24 meses, pela qual a Companhia trocou o seu perfil de dívida, possibilitando o aproveitamento da atual fase de taxas de juros reduzidas.

O custo de dívida nominal médio foi de 5,6% ao ano no 4T20, e o endividamento líquido no final do ano era de 20,2% sobre o valor do portfólio. O saldo de caixa atingiu R$ 440,9 milhões ao final de 2020, posição que deixa a Companhia em situação favorável para realizar aquisições oportunísticas.

O lucro líquido recorrente teve um crescimento de 127,8% no 4T20, alcançando R$ 16,8 milhões. No ano, o lucro líquido totalizou R$ 87,3 milhões.

A São Carlos encerrou o ano com um portfólio avaliado em R$ 5,0 bilhões, um crescimento de 8,6% na mesma base de ativos. Ao final de 2020, o portfólio de ativos da São Carlos somava 395 mil m² de ABL, composto por 77 imóveis, sendo 23 edifícios corporativos e 54 centros de conveniência. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R$ 4,0 bilhões, ou R$ 69,9 por ação, um crescimento de 11,3% em relação ao 4T19.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A São Carlos está posicionada para realizar bons negócios ao longo de 2021 e continuar a entregar resultados superiores aos seus acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas Referentes ao Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2020 e Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede à Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, sala A, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios e centros de conveniência, localizados principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de Governança Corporativa da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e é listada sob a sigla "SCAR3". O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive shopping centers.

b) Compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos ou frações ideais.

c) Locação de bens imóveis.

d) Exploração de estacionamento rotativo.

e) Execução de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social.

f) Participação no capital de outras companhias.

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono, multiusuários e flex office principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis e serviços de gestão de espaços corporativos.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 03 de março de 2021.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Declaração de conformidade

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos

emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Administração da Companhia afirma que aplicou a orientação técnica OCPC 7, aprovada pela Deliberação CVM nº 727/14, atendendo aos requerimentos mínimos e, ao mesmo tempo, divulgando somente informações relevantes, que auxiliem os leitores na tomada de decisões. Portanto, todas as informações relevantes usadas na gestão do negócio estão evidenciadas neste documento.

2.2. Bases de apresentação

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

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando, ainda, pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As demonstrações financeiras incluem, portanto, estimativas referentes à determinação da vida útil das propriedades de investimento, do ativo imobilizado e intangível, estimativa do valor de recuperação de ativos de vida longa, provisões necessárias para discussões legais e determinação do valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto de renda e contribuição social diferidos, provisão para créditos de liquidação duvidosa, fair value das opções de ações, entre outras. O resultado real das transações e informações, quando da efetiva realização, pode divergir das estimativas.

2.3. Propriedades para investimento

Propriedades destinadas à auferir renda e/ou valorização de capital, são registradas ao valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas e perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimento, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos financeiros está de acordo com a política contábil da Companhia. A depreciação desses ativos tem início quando eles estão prontos para o uso e é calculada com base na sua vida útil estimada, pelo método linear, exceto terrenos e construções em andamento, que não são depreciados.

O pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento, permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento registradas por valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

2.4. Imobilizado

Edificações utilizadas no fornecimento de serviços, ou para fins administrativos, estão demonstradas no balanço patrimonial a valores de custo histórico menos a depreciação acumulada e eventuais perdas por "impairment".

Os outros ativos imobilizados estão demonstrados ao valor de custo histórico, deduzido de depreciação e perda por "impairment" acumuladas.

A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, as taxas de depreciação utilizadas para cada categoria de ativo são como segue:

	Taxa de depreciação %	
	31.12.2020	31.12.2019
Móveis e utensílios	10,0	10,0
Computadores e periféricos	5,0	5,0
Máquinas e equipamentos	10,0	10,0

Os ganhos ou as perdas oriundos da venda ou baixa de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado como "Outras receitas despesas operacionais".

2.5. Ativos intangíveis

São compostos principalmente por licenças de uso de software e direito de uso de solo e registrados ao valor de custo histórico, deduzido de amortização acumulada e eventuais perdas por "impairment". A amortização é calculada linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente, a taxa de amortização utilizada é como segue:

	Taxa de amortização %	
	31.12.2020	31.12.2019
Software	10,0	10,0

2.6. Custos com empréstimos

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

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

2.7. Imóveis destinados à venda

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

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

2.8. Ativos tangíveis e intangíveis ("impairment")

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis sempre que há algum indício de que tais ativos sofreram perda por impossibilidade de recuperação de seu valor.

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram identificadas e registradas perdas relevantes relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

2.9. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial da Companhia quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeir os são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Passivos financeiros

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Porém, os passivos financeiros resultantes quando a transferência de um ativo financeiro não se qualifica para baixa ou quando a abordagem de envolvimento contínuo é aplicável, e os contratos de garantia financeira emitidos pelo Grupo, são mensurados de acordo com as políticas contábeis específicas.

Classificação de ativos financeiros

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Classificação de passivos financeiros

Os instrumentos da dívida são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial. Não há instrumentos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

- Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for mantido para negociação ou for designado ao valor justo por meio do resultado.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") sobre valores a receber de clientes. O valor das perdas de crédito esperadas é atualizado em cada data de relatório para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial do instrumento financeiro.

A Companhia sempre reconhece a PCE durante a vida útil para contas a receber. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia mostra-se irrelevante.

2.10. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

2.11. Contas a receber

Correspondem as contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais (locação e venda de imóveis), portanto, essas contas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para perdas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos as contas a receber são classificadas no ativo circulante. O critério para provisão para créditos de liquidação duvidosa está descrito na nota explicativa nº 5.

2.12. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos da transação e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado. Os empréstimos são classificados como passivo não circulante, a menos que o grupo tenha um direito incondicional de deferir a liquidação do passivo por, pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial de tempo para ficar pronto para uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos com empréstimos são reconhecidos como despesa no período em

que são incorridos.

2.13. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

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

2.14. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.15. Instrumentos de capital

Instrumentos de capital representam qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após dedução de todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Companhia são registrados líquidos dos custos diretos de emissão.

2.16. Passivos financeiros

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

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

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.17. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Companhia que, por meio de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Companhia aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação, de acordo com os assessores jurídicos, internos e externos.

2.18. Reconhecimento de receita

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

2.19. Receita de venda de imóveis

Nas vendas dos imóveis, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado; e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

2.20. Receita de locação/arrendamentos operacionais

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

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

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

2.21. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.22. Pagamentos com base em ações

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

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

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

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

2.23. Imposto de renda e contribuição social

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

Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui

receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

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

2.24. Lucro por ação

O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição. Uma entidade deve calcular o lucro diluído por ação considerando o lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

Os valores comparativos são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas de encerramento das demonstrações financeiras, mas antes da autorização para emissão dessas informações, os cálculos por ação daquelas ou de quaisquer informações de exercícios anteriores devem ser com base na nova quantidade.

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

Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que tenham impacto sobre questões que são inerentemente incertas, estando os julgamentos mais significativos relacionados à provisões para riscos e vida útil das propriedades de investimentos, do ativo imobilizado e intangíveis. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos.

Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Companhia no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil de seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes.

Para proporcionar um entendimento de como a Companhia forma seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, foram incluídos comentários referentes a cada prática contábil crítica, descrita anteriormente, sobre seleção da vida útil das propriedades de investimento, dos ativos imobilizados e intangíveis, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação do valor justo das propriedades para investimentos e dos instrumentos financeiros ativos e passivos e imposto

de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

2.26. Apresentação de informação por segmento

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

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, operam basicamente com dois segmentos (administração de imóveis corporativos e centros de conveniência). A partir do 1º trimestre de 2019 foi apresentado a segregação por segmento de negócio em razão da relevância adquirida pelo segmento de centros de conveniência após a aquisição do Best Center – Jardim das Perdizes, em 28 de março de 2019. Dessa forma, as propriedades de investimento estão demonstradas na nota explicativa nº 9 e as informações por segmento estão demonstradas na nota explicativa nº16.

2.27. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.28. Critérios de consolidação

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente por meio de suas controladas.
As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta "Caixa e equivalentes de caixa" inclui caixa, bancos e aplicações financeiras como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Caixa	12	11	31	29
Bancos	73	45	331	329
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	388.937	50.841	412.866	55.979
	389.022	50.897	413.228	56.337

Aplicações financeiras automáticas com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor. Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 103% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	26.764	207.946	27.667	232.578

Referem-se aos certificados de depósitos bancários e letras financeiras emitidas por bancos de primeira linha, substancialmente, pelo Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A. e Banco do Brasil que não possuem liquidez imediata e o resgate antes do vencimento é praticado no mercado secundário, não havendo expectativa de perda na realização dos ativos. Mais de 80% dos recursos aplicados em CDBs e fundos de investimentos possuem liquidez diária e os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos de baixo risco.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Contas a receber	31.864	36.129	103.866	118.387
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.613)	(1.122)
Contas a receber por venda de imóveis	12.040	11.700	12.907	12.652
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	470	660	470
Taxas condominiais e outras	-	-	-	1.139
Total	43.904	48.299	115.820	131.526
Circulante	27.058	13.486	54.105	38.425
Não circulante (i)	16.846	34.813	61.715	93.101

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

Contas a receber

Historicamente o percentual de perda esperada de crédito efetivo da Companhia, aproxima-se de zero em relação ao faturamento. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados. Em virtude da pandemia COVID-19 a Companhia adotou, como política de juros ou concessão de

descontos, a análise individual das requisições dos nossos clientes e concessões pontuais de descontos sobre o valor do aluguel e isenção de encargos moratórios.

O grupo aplica as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses antes de 31 de dezembro de 2020. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis. Adicionalmente são consideradas análise individual das negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos e, condições das negociações e garantias.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Vencidas				
31 a 60 dias	354	-	720	57
61 a 90 dias	127	-	242	3
91 a 120 dias	635	-	765	70
121 a 180 dias	648	-	1.341	43
Há mais de 180 dias	296	-	3.642	3.007
	2.060	-	6.710	3.180
A vencer	41.844	48.299	110.723	129.468
Total de contas a receber	43.904	48.299	117.433	132.648

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	-	(922)	(1.122)	(1.508)
Constituição da provisão	-	-	(698)	(609)
Perda por não recuperação de créditos	-	452	207	452
Reversão de provisão	-	470	-	543
Saldo final	-	-	(1.613)	(1.122)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda a recuperar	5.591	9.611	5.836	10.708
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.758	3.405	2.832	3.547
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	11	86	46	105
PIS e COFINS a recuperar	1.773	1.772	4.017	4.083
Outros	96	96	180	136
Total	10.229	14.970	12.911	18.579

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no Exercício	Saldo em 31.12.18	Movimentação: Aumento de capital	Movimentação: Redução de capital	Movimentação: Venda e Outros	Adição	Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2019
253 Participações Ltda.	85.430	9.384	36.190	76.046	99,99	65.845	74.599	4.190	-	-	-	65.845	(68.589)	76.045
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	7	81	(7)	99,99	(10)	(5)	8	-	-	-	(10)	-	(7)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	323.872	51.945	254.576	279.377	99,99	9.907	91.169	178.300	-	-	-	9.907	(7.450)	271.926
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.943	649	20.843	22.294	60,00	1.451	5.154	7.908	-	-	-	871	(556)	13.377
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.762	3.214	58.162	72.549	99,99	12.765	73.531	-	-	-	-	12.765	(13.747)	72.549
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	147.971	4.493	114.251	143.478	99,99	28.527	128.421	4.268	-	-	-	28.527	(17.737)	143.479
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.446	4.692	79.889	80.754	99,99	1.375	85.960	-	(5.000)	-	-	1.375	(1.581)	80.754
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.361	1.045	65.211	69.316	99,99	4.104	43.564	24.084	-	-	-	4.104	(2.436)	69.316
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	224.695	7.085	218.134	217.610	99,99	2.088	129.088	91.434	(5.000)	-	-	2.088	-	217.610
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	63.253	2.044	56.726	61.209	99,99	4.884	49.012	8.422	-	-	-	4.884	(1.110)	61.208
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.906	217	33.353	28.689	99,99	(1.024)	3.802	11.055	-	-	14.462	(571)	-	28.748
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	445.130	123.545	422.856	321.586	99,99	(9.328)	226.657	112.090	(8.000)	166	-	(9.328)	-	321.585
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1	10	(1)	99,97	(1)	(5)	5	-	-	-	(1)	-	(1)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.333	44.870	27.070	31.863	99,99	3.105	27.941	1.717	-	-	-	3.105	(2.298)	30.465
Total							938.888	443.481	(18.000)	166	14.462	123.561	(115.504)	1.387.054
Controladas em conjunto														
Longford Participações e Empreendimentos S.A..	46.472	953	62.672	45.519	50,00	(1.458)	17.498	5.991	-	(22.760)	-	(729)	-	-
							17.498	5.991	-	(22.760)	-	(729)	-	-
Total							956.386	449.472	(18.000)	(22.594)	14.462	122.832	(115.504)	1.387.054

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.19	Movimentação: Aumento de capital	Movimentação: Redução de capital	Movimentação: Venda e Outros	Equivalência patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2020
253 Participações Ltda.	68.302	1.397	59.946	66.905	99,99	51.448	76.045	23.756	-	-	51.448	(84.345)	66.904
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	72	53	143	19	99,99	(35)	(7)	62	-	-	(35)	-	20
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	312.062	17.561	281.956	294.501	99,99	25.545	271.926	27.380	-	-	25.545	(30.351)	294.500
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.943	1.632	20.843	22.311	60,00	3.868	13.377	-	-	-	2.320	(2.310)	13.387
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.079	6.906	58.162	66.173	99,99	11.389	72.549	-	-	-	11.389	(17.765)	66.173
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	144.285	4.103	114.251	140.182	99,99	30.231	143.479	-	-	-	30.231	(33.527)	140.183
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	83.978	3.445	79.867	80.533	99,99	(1.199)	80.754	978	-	-	(1.199)	-	80.533
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	62.245	5.010	55.211	57.235	99,99	3.524	69.316	-	(10.000)	-	3.524	(5.604)	57.236
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	214.796	4.836	198.134	209.960	99,99	12.350	217.610	-	(20.000)	-	12.350	-	209.960
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.783	907	57.956	56.876	99,99	(1.563)	61.208	1.230	-	-	(1.563)	(4.000)	56.875
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.807	672	33.353	28.135	100,00	(554)	28.748	-	-	(59)	(554)	-	28.135
Best Center Empreendimentos e Participações SA.	467.532	74.712	488.348	392.820	100,00	5.587	321.585	65.391	-	133	5.587	-	392.696
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	10	(2)	99,97	(1)	(1)	-	-	-	(1)	-	(2)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.869	3.295	71.050	74.574	99,99	4.991	30.465	43.980	-	-	4.991	(4.860)	74.576
Total							1.387.054	162.777	(30.000)	74	144.033	(182.762)	1.481.176

Consolidado

A Companhia possui outros investimentos totalizando no consolidado o montante de R$ 61 em 31 de dezembro de 2019.

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas até de 30 de setembro de 2019 em razão da Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentaram saldo de R$37.164 em investimentos em 30 de setembro de 2019 (R$21.300 em 31 de dezembro de 2018). Em 02 de outubro de 2019, a Companhia, realizou alienação de sua participação na empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A., pelo valor de R$22.250, reconhecendo uma perda na alienação no valor de R$510, e efetuou a aquisição de 50% da empresa H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., pelo valor de R$14.579, tornando-se controladora desta empresa.

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações referem-se a financiamentos, contratos de varejo e outras despesas entre partes relacionadas, como demonstrado a seguir:

	Controladora	
	Ativo não circulante	
Controlada/empresa relacionada	31.12.2020	31.12.2019
253 Participações Ltda.	612	8.024
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	45	7
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(i)	349	34.646
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	467	76
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	4.448	693
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	1.139	472
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.045	4.119
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.(ii)	4.428	526
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	1.497	262
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	36	1.278
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	605	126
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	2.851	59.249
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.046	1
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	17
Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	3
Best Center Noroeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4
Total	20.570	109.503

No ativo não circulante da controladora de R$ 20.570 (R$ 109.503 em 31 de dezembro de 2019) e do consolidado não circulante R$ 46 em 31 de dezembro de 2019, referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas como demonstrado a seguir. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

(i) Aumento de Capital Social em 31 de março de 2020 na Companhia Top Center Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R$ 27.380.

(ii) Redução de Capital em 31 de outubro de 2020 na Companhia SC Rio Candelária Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R$ 10.000.

(iii) Redução de Capital em 31 de março de 2020 na Companhia SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R$ 20.000.

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:
As movimentações com partes relacionadas apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa estão líquidas das parcelas a serem pagas/recebidas nos próximos anos, conforme segue:

Controladas 2019

	Dividendos	JCP	Redução de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Total
Saldo em 31.12.2018	7.658	3.936	897	114.169	48	126.708
Pagamentos	-	-	-	420.300	-	420.300
Aumento de capital social	-	-	-	(449.472)	-	(449.472)
Adições	(104.400)	(4.161)	(11.676)	(1)	(108)	(120.346)
Atos societários	106.706	7.523	18.000	-	84	132.313
Saldo em 31.12.2019	9.964	7.298	7.221	84.996	24	109.503

Controladas 2020

	Dividendos	JCP	Redução de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Total
Saldo em 31.12.2019	9.964	7.298	7.221	84.996	24	109.503
Pagamentos	(183.191)	(8.344)	(25.405)	-	(24)	(216.964)
Aumento de capital social	-	-	-	(162.777)	-	(162.777)
Adições	-	-	-	78.415	-	78.415
Atos societários	180.302	2.091	30.000	-	-	212.393
Saldo em 31.12.2020	7.075	1.045	11.816	634	-	20.570

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2020, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2020 em até R$21.678, dos quais R$6.564 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R$15.114 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	2.192	722	2.914	2.212	4.049	6.261
Diretores estatutários	4.694	3.135	7.829	4.990	8.832	13.822
Total	6.886	3.857	10.743	7.202	12.881	20.083

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

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora				
	31.12.2020				31.12.2019
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		223.734	-	223.734	222.384
Edificações	De 1,67 a 3,41	664.435	(66.964)	597.471	608.991
Instalações	10,00	165.117	(20.397)	144.720	147.766
Imobilizado em andamento		991	-	991	1.126
Total		1.054.277	(87.361)	966.916	980.267

	Consolidado				
	31.12.2020				31.12.2019
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		740.175	-	740.175	745.266
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.353.665	(234.461)	1.119.204	1.145.293
Instalações e benfeitorias	10,00	556.880	(79.193)	477.687	496.075
Imobilizado em andamento		52.057	-	52.057	48.914
Total		2.702.777	(313.654)	2.389.123	2.435.548

As movimentações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2018	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.12.2019
Terrenos	158.912	65.112	(1.640)	-	222.384
Edificações	504.157	162.259	(5.409)	-	661.007
Instalações	183.739	683	(20.063)	262	164.621
Imobilizado em andamento	1.242	146	-	(262)	1.126
	848.050	228.200	(27.112)	-	1.049.138
Depreciação acumulada	(60.439)	(14.929)	6.497	-	(68.871)
Saldo	787.611	213.271	(20.615)	-	980.267

	Consolidado				
	31.12.2018	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.12.2019
Terrenos	666.130	65.111	(1.940)	15.965	745.266
Edificações	1.190.759	184.180	(5.409)	(10.713)	1.358.817
Instalações	561.837	3.637	(20.063)	21.868	567.279
Adiantamento para construção	6.709	5.126	-	(11.835)	-
Imobilizado em andamento	30.660	24.330	-	(6.076)	48.914
	2.456.095	282.384	(27.412)	9.209	2.720.276
Depreciação acumulada	(251.024)	(40.201)	6.497	-	(284.728)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	9.209	2.435.548

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Bricola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R$70,0 milhões à vista.

Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R$147,0 milhões à vista.

(ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R$39,0 milhões.

(iii) A principal variação refere-se a conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no montante de R$4.322, e reclassificação de imóveis destinados a venda (nota explicativa nº25) para propriedade para investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.12.2020
Terrenos	222.384	1.350	-	-	223.734
Edificações	661.007	3.428	-	-	664.435
Instalações	164.621	198	-	298	165.117
Imobilizado em andamento	1.126	207	-	(342)	991
	1.049.138	5.183	-	(44)	1.054.277
Depreciação acumulada	(68.871)	(18.490)	-	-	(87.361)
Saldo	980.267	(13.307)	-	(44)	966.916

	Consolidado				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.12.2020
Terrenos	745.266	1.356	(2.948)	(3.499)	740.175
Edificações	1.358.817	13.983	-	(19.135)	1.353.665
Instalações	567.279	1.345	-	(11.744)	556.880
Imobilizado em andamento	48.914	21.203	-	(18.060)	52.057
	2.720.276	37.887	(2.948)	(52.438)	2.702.777
Depreciação acumulada	(284.728)	(44.331)	-	15.405	(313.654)
Saldo	2.435.548	(6.444)	(2.948)	(37.033)	2.389.123

(i) Em 20 de fevereiro de 2020, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 538 m² de área bruta locável, pelo valor de R$4,5 milhões à vista.

Em 18 de agosto de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Misce Vila Madalena em São Paulo, empreendimento em construção com previsão para entrega em 31/07/2022, pelo valor de R$ 11 milhões.

Em 04 de dezembro de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Miguel Yunes em São Paulo, pelo valor de R$10,6 milhões.

(ii) Em 30 de outubro de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a alienação do terreno São Carlos XV de Novembro em São Carlos, pelo valor de R$ 3,3 milhões.

(iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Corporate Plaza, Centro Empresarial Urca, Generali, Centro Administrativo Santo Amaro, Best Center Mogi Mirim, Best Center Jaú, transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados à venda, este último alienado em 27 de agosto de 2020 e transferência para imóveis destinados à venda do Edifício Globaltech em Campinas.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Total das adições do período:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Propriedades para investimento	5.183	228.200	37.887	282.384
Imobilizado	184	126	307	218
Intangível	365	480	365	500
Total das adições	5.732	228.806	38.559	283.102

	Controladora		Consolidado	
Total das depreciações do período:	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Propriedades para investimento	(18.490)	(14.929)	(44.331)	(40.201)
Imobilizado	(180)	(160)	(1.536)	(1.481)
Intangível	(418)	(438)	(1.781)	(1.746)
Total	(19.088)	(15.527)	(47.648)	(43.428)

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R$4.9 bilhões em setembro de 2020, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 à 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão a valor de custo de aquisição.

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

Os principais dados utilizados na Avaliação do Valor de Mercado do Portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. com base em transações comparáveis e dados do setor. Utilizamos um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método da renda, método indutivo e análise de resultado.

Para estimar as taxas de desconto, utilizam-se projeções da receita de aluguel, localidade, absorção das áreas vagas, potencial de aproveitamento para incorporação, transações comparáveis de venda (imóveis semelhantes ofertados ou transacionados recentemente), informações de players do mercado e perpetuidade de cada imóvel.

As taxas utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Taxa de Desconto %	5,0 a 8,0	5,0 a 8,0
Cap Rate %	6,0 a 9,0	6,0 a 9,0
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

			Controladora		Consolidado	
Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis e obras	R$	TR + 8,9	334.494	486.302	334.494	529.981
Antecipação recebíveis	R$	IGPM + 10,4	-	12.918	-	12.918
Debêntures (i)	R$	IPCA + 5,47	65.244	61.934	92.259	95.793
Debêntures (i)	R$	102% do CDI	145.995	145.644	145.995	145.644
Debêntures (i)	R$	CDI + 1,10	571.569	598.967	591.532	619.099
Cédula de Crédito Bancário	R$	CDI + 1,5 até 3,5	259.937	-	259.937	-
Cédula de Crédito Bancário	R$	IPCA + 5,47	-	-	14.412	13.617
Total			1.377.239	1.305.765	1.438.629	1.417.052
Circulante			146.643	36.705	157.109	50.395
Não circulante			1.230.596	1.269.060	1.281.520	1.366.657

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2021 e 2034. Todos os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

(i) As debêntures possuem uma cláusula contratual de manutenção da relação entre o saldo das debêntures e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 31 de dezembro de 2020, esta relação estava abaixo de 70% para todas as debêntures emitidas pela Companhia e suas subsidiárias.

Em 31 de dezembro de 2020, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
2021	-	33.299	-	44.692
2022	133.444	63.199	140.119	75.524
2023	179.539	126.757	198.775	152.843
2024	106.299	120.835	111.946	132.762
2025	109.168	125.044	109.109	132.319
A partir de 2026	702.146	799.926	721.571	828.517
	1.230.596	1.269.060	1.281.520	1.366.657

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

	Controladora					
Descrição	Saldo em 31.12.2018	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2019
Empréstimos	751.229	750.000	73.225	(220.150)	(48.539)	1.305.765

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2020
Empréstimos	1.305.765	358.500	81.299	(280.592)	(87.733)	1.377.239

	Consolidado					
Descrição	Saldo em 31.12.2018	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2019
Empréstimos	1.238.359	770.000	106.040	(641.919)	(55.428)	1.417.052

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2020
Empréstimos	1.417.052	358.500	87.827	(330.338)	(94.412)	1.438.629

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	1.812	2.601
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	617	2.432	5.690
Total	-	617	4.244	8.291

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controdora	
	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	55	55
Total	6.213	6.213
Depósitos judiciais	(115)	(83)
Total	6.098	6.130

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	76	75
Total	6.234	6.233
Depósitos judiciais	(929)	(516)
Total	5.305	5.717

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Saldo inicial	6.213	14.508	6.233	14.525
Atualização monetária	-	-	1	3
Reversão (i)	-	(8.295)	-	(8.295)
Saldo final	6.213	6.213	6.234	6.233

(i) Reversão da provisão de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, em detrimento do acolhimento dos pedidos judiciais, acarretando na mudança do prognóstico

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R$55.644 (R$80.728 em 31 de dezembro de 2019), ações trabalhistas no montante de R$95 (R$89 em 31 de dezembro de 2019), ações cíveis no montante de R$572 (R$6.965 em 31 de dezembro de 2019) e ações administrativas no montante de R$13 (R$64 em 31 de dezembro de 2019), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

As ações fiscais classificadas como possíveis são majoritariamente representadas por lítigios sobre a incidência de ITBI, IRPJ e CSLL.

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante de R$2.634 (R$2.723 em 31 de dezembro de 2019) foi registrado na rubrica “Salários e encargos sociais”.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía em tesouraria 1.187.323 ações ordinárias nominativas (1.457.249 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019), ao custo de R$75.013 (R$80.263 em 31 de dezembro de 2019).

Em 8 de maio de 2020 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (um milhão) ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 11 de maio de 2020 e encerramento em 10 de maio de 2021

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício	87.333
Reserva legal - 5%	(4.367)
Base para cálculo dos dividendos	82.966
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(20.742)
Retenção de lucros	62.224

Em 31 de dezembro de 2020, foi constituída reserva de lucros em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. Referida retenção referente ao exercício de 2020 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 03 de março de 2021. A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, com base em orçamento de capital a ser aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 30 de abril de 2021.

14.4. Reserva de lucros - legal

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2020 é de R$83.981 (R$79.614 em 31 de dezembro de 2019).

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

Os contratos de "leasing" operacional relacionados às propriedades de investimento pertencentes à Companhia e suas controladas têm prazo de duração de dois a quinze anos, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário

não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Receita bruta de locação	75.862	65.785	268.462	259.791
Impostos	(5.957)	(5.183)	(13.541)	(16.363)
Outras deduções da receita	(662)	-	(4.428)	-
Total	69.243	60.602	250.493	243.428
Receita de vendas de imóveis e investimento	-	58.552	88.799	131.354
Impostos (*)	-	250	72	(2.407)
Total	-	58.802	88.871	128.947

(*) O efeito dos impostos na controladora em 2019 e consolidado em 2020 referem-se ao estorno da linearização das receitas decorrentes da venda de propriedades para investimento.

Em 06 de maio de 2019, a São Carlos concluiu a venda dos terrenos adjacentes ao empreendimento Jardim Tiête com assinatura da escritura definitiva de compra e venda pelo valor total de R$72,8 milhões, dos quais R$14,0 milhões foram recebidos anteriormente a título de adiantamento (R$4,0 milhões recebidos em 05 de outubro de 2018 e R$10,0 milhões recebidos em 19 de dezembro de 2018), R$10,0 milhões recebidos em 19 de fevereiro de 2019 e R$48,8 milhões recebidos na data de assinatura da escritura definitiva em 06 de maio de 2019.

Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos concluiu a venda do Edifício C.E. Região Portuária com assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Bens Imóveis, Sob Condições Resolutiva, e Outras Avenças no valor total de R$39,0 milhões, sendo R$27,3 milhões recebidos em 26 de dezembro de 2019 e R$11,7 milhões a serem recebidos em 26 de junho de 2021 quando se dará a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

Em 27 de agosto de 2020, a 253 Paticipações Ltda concluiu a venda do Edifício Jardim Tietê em São Paulo com assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis pelo valor total de R$87,5 milhões, sendo R$4,4 milhões recebidos a título de sinal em 26 de junho de de 2020 e R$83,1 milhões recebidos nesta data.

Em 30 de outubro de 2020, a Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações Ltda concluiu a venda do Terreno São Carlos XV de Novembro em São Carlos com assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra pelo valor total de R$3,3 milhões recebidos integralmente nesta data.

16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia atualmente atua em dois segmentos operacionais, sendo eles:

- Office: Compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa.

- Centros de Conveniência: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência.

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para a Diretoria Executiva, que é responsável pela tomada de decisões operacionais da Companhia e pela implementação da estratégia de curto e longo prazo definida pelo Conselho de Administração.

O desempenho de cada segmento contempla ajustes gerenciais que são feitos sobre os registros contábeis da Companhia e está segregado conforme mostrado na tabela abaixo.

A administração classifica como itens não recorrentes as receitas e despesas extraordinárias (exemplo: vendas de imóveis e depesas com pré-pagamento de dívidas), de forma a manter a comparabilidade das informações referentes aos resultados das operações por segmento.

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
Receita bruta	236.989	233.093	31.473	26.698	88.799	131.354	357.261	391.145
Impostos incidentes sobre a receita	(14.146)	(14.922)	(3.823)	(1.441)	72	(2.407)	(17.897)	(18.770)
Custo da locações	(41.172)	(36.938)	(6.476)	(6.490)	-	-	(47.648)	(43.428)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(19.640)	(51.585)	(19.640)	(51.585)
Despesas/receitas operacionais	(41.904)	(42.516)	(8.565)	(21.920)	(1.927)	(2.213)	(52.396)	(66.649)
Receitas financeiras	12.533	15.576	613	635	-	-	13.146	16.211
Despesas financeiras	(91.195)	(91.971)	(5.400)	(11.832)	(3.491)	(17.374)	(100.086)	(121.177)
Imposto de renda e contribuição social	(17.249)	(14.920)	(2.370)	(2.233)	(24.256)	(2.242)	(43.875)	(19.395)
Não controlador	(1.532)	-	-	-	-	-	(1.532)	-
	42.324	47.402	5.452	(16.583)	39.557	55.533	87.333	86.352

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Despesas com pessoal	(23.855)	(33.891)	(30.193)	(38.415)
Serviços de terceiros	(1.672)	(2.176)	(2.565)	(3.732)
Despesas com depreciação e amortização	(19.088)	(15.527)	(47.648)	(43.428)
Custo dos imóveis vendidos	-	(43.431)	(19.640)	(51.585)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(3.898)	(2.781)	(23.110)	(24.792)
Despesas com ocupação	(956)	(1.122)	(1.005)	(1.187)
Despesas tributárias	(5)	(3)	(32)	(34)
Outras	1.876	(60)	4.467	3.260
Total	(47.598)	(98.991)	(119.726)	(159.913)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Classificados como:				
Custo das locações	(19.088)	(15.527)	(47.648)	(43.428)
Custo dos imóveis vendidos	-	(43.431)	(19.640)	(51.585)
Despesas gerais e administrativas	(27.258)	(37.304)	(35.639)	(45.348)
Despesas comerciais	(3.898)	(2.781)	(23.110)	(24.792)
Outras receitas operacionais, líquidas	2.646	52	6.311	5.240
Total	(47.598)	(98.991)	(119.726)	(159.913)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Receita de juros sobre				
Aplicações financeiras	10.743	13.688	12.100	14.868
Contas a receber de clientes	352	16	768	258
Atualização de impostos a recuperar	240	653	275	962
Outras	1	35	3	123
Total	11.336	14.392	13.146	16.211

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(81.299)	(73.225)	(87.827)	(106.040)
Outras despesas financeiras	(8.820)	1.886	(12.259)	(15.137)
Total	(90.119)	(71.339)	(100.086)	(121.177)

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) sobre o Lucro Líquido (Prejuízo) - correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(12.564)	(5.463)
IRPJ	(179)	54	(34.571)	(13.913)
	(179)	54	(47.135)	(19.376)
Despesas diferidas:				
CSLL	163	-	810	(7)
IRPJ	454	-	2.450	(12)
	617	-	3.260	(19)
	438	54	(43.875)	(19.395)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	86.895	86.298	132.740	106.314
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(29.544)	(29.341)	(45.132)	(36.147)
Equivalência patrimonial	49.298	41.763	512	(402)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	836	3.021
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	19.884	32.917
Prejuízos compensados/revertidos	-	54	17	465
Outros	437	(797)	1.887	(2.621)
Prejuízos não utilizados	(19.753)	(11.625)	(21.879)	(16.628)
Total	438	54	(43.875)	(19.395)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2020 representam o montante de R$69.244 (R$49.511 em 31 de dezembro de 2019), composto por R$50.914 (R$36.405 em 31 dezembro de 2019) de IRPJ e R$18.330 (R$13.106 em 31 de dezembro de 2019) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

21. LUCRO POR AÇÃO

21.1. Lucro básico por ação

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

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	87.333	86.352
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.550	56.280
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R$)	1,5444	1,5343

21.2. Lucro diluído por ação

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	87.333	86.352
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.550	56.280
Efeito das opções para empregados	1.647	1.353
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	58.197	57.633
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R$)	1,5006	1,4983

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Considerações gerais

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 10.

22.2. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia consiste em dívidas, incluindo os empréstimos apresentados na nota explicativa n° 10, o caixa e os equivalentes de caixa, as aplicações financeiras e valores mobiliários e o capital atribuído aos acionistas, composto pelo capital social integralizado e pelas reservas.

O coeficiente de alavancagem no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é conforme segue:

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Dívida	1.438.629	1.417.052
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(413.228)	(56.337)
Aplicação financeira	(27.667)	(232.578)
Dívida líquida	997.734	1.128.137
Patrimônio líquido	1.556.035	1.479.939
Relação dívida líquida/capital	64%	76%

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

Todos os instrumentos financeiros da Companhia são classificados como "custo amortizado". De acordo com o pronunciamento técnico CPC 48 "Instrumentos Financeiros" (IFRS 9), não há alteração em relação a mensuração anterior.

	Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	389.022	50.897
Contas a receber	43.904	48.299
Transações e saldos com partes relacionadas	20.570	109.503
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	26.764	207.946
Total	480.260	416.645
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.377.239)	(1.305.765)
Outras contas a pagar	(1.734)	(1.351)
Total	(1.378.973)	(1.307.116)

	Consolidado		Valor justo	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	413.228	56.337	413.228	56.337
Contas a receber	115.820	131.526	115.820	131.526
Valores a receber de partes relacionadas	1.576	1.259	1.576	1.259
Transações e saldos com partes relacionadas	-	46	-	46
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	27.667	232.578	27.667	232.578
Total	558.291	421.746	558.291	421.746
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.438.629)	(1.417.052)	(1.661.173)	(1.555.861)
Contas a pagar por compra de imóveis	(13.745)	-	(13.745)	-
Outras Contas a pagar	(14.584)	(14.720)	(14.584)	(14.720)
Total	(1.466.958)	(1.431.772)	(1.689.502)	(1.570.581)

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

Impactos do Coronavírus (COVID-19) nos negócios e continuidade da companhia:

O Comitê de Crise implementado pela Companhia, para reduzir os impactos da Pandemia COVID-19 dentre outras atribuições, teve como função precípua: (i) assegurar o funcionamento de todos os empreendimentos, com observância às normas de prevenção do

risco de proliferação do COVID-19, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS); (ii) acompanhar e monitorar a retomada das atividades de nossos clientes nos nossos empreendimentos; (iii) atuar próximo aos clientes, fortalecendo a parceria através de concessão pontual de prazo, eventual desconto, apoio para estimular e ampliar a visão estratégica e (iv) análise do cenário mundial do mercado de escritórios e as modificações, provenientes dos novos protocolos sanitários; (v) monitorar, orientar e atuar próximo aos clientes, de forma contínua, bem como preservar um ambiente seguro para o trânsito e ocupação nos nossos empreendimentos; (vi) acompanhar a saúde de nossos colaboradores e; (vii) redução das concessões de descontos pontuais no 4T20, face a retomada das atividades dos nossos clientes.

Embora nosso negócio tenha sido impactado, diretamente, pela Pandemia COVID-19, as ações do Comitê de risco se mostraram eficazes e asseguraram a variação positiva da receita. O forte controle das despesas e utilização adequada dos recursos, trouxe segurança para os nossos empreendimentos e economia nos condomínios.

Rescisões contratuais, diferimento da receita, para propiciar a recuperação de nossos clientes e reduzir a inadimplência e, concessão de descontos, não geraram impacto material no resultado, ratificando a solidez dos nossos negócios e assertividade das tomadas de decisões para conter o efeito da Pandemia.

O portfólio avaliado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., apresenta valores satisfatórios, corroborando a consistência do nosso negócio.

Os impactos da Pandemia em 2021 ainda não são passíveis de mensuração e, embora a vacinação tenha iniciado no Brasil, o acompanhamento dos desdobramentos e análise das novas necessidades do mercado serão a prioridade do Comitê de risco.

22.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, por meio do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 10 calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços, mensurados como (Nível 2) "inputs" diferentes dos preços negociados em mercados ativos.

22.13. Análise de sensibilidade

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	334.494	29.770	37.212	44.655
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	-	-	-	-
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	997.465	37.457	43.714	49.972
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	106.670	9.868	10.810	11.752
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(440.895)	(10.896)	(8.172)	(5.448)
		997.734	66.199	83.564	100.931

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de maio de 2018, os acionistas da Companhia aprovaram o Aditamento ao Plano de Opção de Compra de Ações e novo Plano de Remuneração Baseado em Ações.

O modelo de opção de compra de ações, conforme definido no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia e nos Programas de Opção de Compra de Ações ("Plano de Opções"), contempla três tipos de outorga, sendo: outorga 1 - o beneficiário destinará pelo menos 40% do valor da participação nos lucros por ele recebido no ano, com o exercício imediato de opções, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia. A transferência a terceiros somente é permitida após o prazo de lock-up de 30 meses para 50% das ações adquiridas e 60 meses para o remanescente a partir da data do exercício das opções; outorga 2 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de 30 meses, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia; e outorga 3 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de cinco anos.

Adicionalmente, a Companhia implementou o Plano de Remuneração Baseado em Ações ("Plano de Ações"), para determinados funcionários e membros da administração da Companhia. As ações que estão sujeitas ao Plano de Ações são designadas "ações restritas" e o preço de referência por ação restrita, para fins do Plano de Ações, corresponderá à cotação das ações da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no pregão imediatamente anterior à data de entrega de tais ações. Tais ações restritas sujeitam-se a um prazo de carência de cinco anos a contar da data de sua concessão.

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

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

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação na data da concessão, preço do exercício, rendimento de dividendos, uma vida esperada da opção correspondente a três anos e uma taxa de juros anual sem risco. A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos.

Em 19 de fevereiro de 2020 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2020 e o Programa de Ações 2020. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções de 2019 e no Programa de Ações de 2019.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2020 e de 2019 é como segue:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.238.284	-	1.547.749	-
Opções concedidas	141.755	5,08	177.511	3,44
Opções concedidas	35.000	11,75	10.000	3,58
Opções concedidas	554	-	50.000	3,61
Opções concedidas	50.000	4,39	3.094	-
Opções concedidas	-	-	40.000	7,98
Opções exercidas	(141.755)	5,08	(177.511)	3,44
Opções exercidas	(112.669)	30,94	(181.237)	25,08
Opções exercidas	(20.000)	7,37	(35.000)	11,34
Opções exercidas	(20.000)	7,98	(5.000)	7,37
Opções exercidas	(110.000)	13,89	(15.000)	7,98
Opções exercidas	-	-	(40.000)	12,63
Opções canceladas	(10.000)	7,37	(20.000)	44,27
Opções canceladas	(5.000)	11,75	(5.000)	7,37
Opções canceladas	-	-	(100.000)	13,16
Opções canceladas	-	-	(1.191)	30,94
Opções canceladas	-	-	(5.010)	18,82
Opções canceladas	-	-	(5.121)	27,50
Quantidade final	1.046.169		1.238.284	-

O número total de ações concedidas no âmbito do Plano de Ações, cuja entrega se dará em momento futuro sob determinadas condições está demonstrado a seguir:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	510.193	-	278.140	-
Novas ações restritas concedidas	209.431	14,30	259.314	9,17
Novas ações restritas concedidas	266.880	3,07	4.687	-
Ações restritas canceladas	1.425	-	(10.294)	9,25
Ações restritas canceladas	-	-	(21.483)	9,17
Ações restritas canceladas	-	-	(171)	-
Quantidade final	987.929		510.193	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações no período findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R$ 4.055 na controladora e R$4.077 no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R$3.918 em 31 de dezembro de 2019).

24. SEGUROS

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

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo consolidado de R$49.410 (R$27.742 em 31 de dezembro de 2019) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis/terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldo no início do período	27.742	21.299
Vendas ocorridas (I)	(16.564)	(8.154)
Aquisições ocorridas (II)	-	27.742
Transferências para estoque – Nota explicativa nº 9	38.118	-
Outros	114	-
Transferência para propriedades para investimento – Nota explicativa nº 9	-	(13.145)
Saldo no final do período	49.410	27.742

(I) Em 27 de agosto de 2020 a empresa 253 Participações Ltda celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do Edifício Jardim Tietê por R$87.5 milhões integralmente recebidos nesta data.

(II) Imóveis destinados a venda oriundos da obtenção do controle da empresa H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. não consolidada até 30 de setembro de 2019.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de fevereiro de 2021 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu 3 andares do Edifício Morumbi Office Tower localizado na Avenida Roque Petroni Júnior, n. 999, na região da Chucri Zaidan, em São Paulo por R$43,8 milhões, integralmente pagos nesta data. Os andares adquiridos, 5º, 6º e 7º correspondem a 4.016 m² de área bruta locável do Imóvel e está 83% ocupado. Com esta aquisição, a São Carlos consolida sua participação no Imóvel, alcançando 82% da área bruta locável.

Em 01 de fevereiro de 2021 a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Empreendimento Best Center Cotia Centro localizado na Avenida Mathias de Camargo, n. 512, município de Cotia, estado de São Paulo por R$33,0 milhões.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Redução do valor recuperável das propriedades para investimento (Notas 2.3 e e 9)

A Companhia e suas subsidiárias tem registrado propriedades para investimento no valor de R$ 966.916 mil (controladora) e R$ 2.389.123 mil (consolidado) em 31 de dezembro de 2020, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, e estão sujeitas a avaliação anual de impairment.

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil das propriedades para investimento utilizando o conceito do valor de mercado,

aplicando um ou mais métodos como, comparativo diretos de dados de mercado, método de renda, método indutivo e análise dos resultados tomando-se como base o fluxo de caixa descontado. O processo de determinação do valor de mercado envolveu a utilização de premissas, julgamentos e estimativas significativas por parte da administração em razão do ambiente econômico volátil no qual a Companhia e suas subsidiárias estão inseridas.

Este assunto foi considerado como um dos principais assuntos de auditoria em função da representatividade desse ativo, bem como da utilização de premissas subjetivas internas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve grau elevado de julgamento da Administração. Como parte de nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

(i) Avaliação dos controles estabelecidos pela Administração para assegurar a integridade e exatidão dos dados referentes aos contratos de arrendamento operacional utilizados nos fluxos de caixa futuros;

(ii) Testes, com base em amostragem, dos contratos de locação;

(iii) Avaliação da razoabilidade das premissas e projeções utilizadas pela Administração na determinação do valor de mercado de determinadas propriedades para investimento, que foram (i) taxas de crescimento, (ii) taxa de desconto e (iii) preços comparáveis de mercado, dentre outros.

(iv) Com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, executamos os seguintes principais procedimentos de auditoria:

• Análise dos critérios utilizados pela administração para determinação da taxa de desconto, bem como análise de sensibilidade e avaliação dos potenciais impactos dentro de um intervalo de possíveis resultados

• Revisão da coerência lógica e consistência aritmética do modelo preparado pela Companhia; e

• Avaliação da competência técnica dos preparadores da administração responsáveis pelas estimativas.

Com base no resultado dos procedimentos realizados, consideramos que os dados e premissas adotados e a metodologia de avaliação do valor recuperável utilizada pela administração são consistentes com as práticas de mercado, bem como que as divulgações em notas explicativas são consistentes com dados e informações obtidos durante o processo de auditoria.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 5 de março de 2020, sem ressalvas.

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS),

emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 4 de março de 2021

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Ricardo Novaes de Queiroz
Contador CRC 1DF012332/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.