

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	24
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	25
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
Notas Explicativas	30

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	63
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	66
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	67

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

68

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.457
Preferenciais	0
Total	1.457
#Error	
#Error	

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	30/04/2019	Dividendo	31/05/2019	Ordinária		0,06615
Reunião do Conselho de Administração	06/11/2019	Dividendo	29/11/2019	Ordinária		0,30121

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	2.805.638	2.184.240	2.294.663
1.01	Ativo Circulante	289.833	277.426	387.981
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	50.897	4.001	56.483
1.01.02	Aplicações Financeiras	207.946	244.237	234.259
1.01.03	Contas a Receber	30.990	29.188	97.239
1.01.03.01	Clientes	13.486	10.352	80.365
1.01.03.01.02	Contas a Receber	13.486	10.352	80.365
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.504	18.836	16.874
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	14.970	16.415	13.359
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.534	2.421	3.515
1.02	Ativo Não Circulante	2.515.805	1.906.814	1.906.682
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	146.921	161.380	128.330
1.02.01.04	Contas a Receber	37.335	34.618	42.194
1.02.01.04.01	Clientes	34.813	31.606	38.491
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	2.522	3.012	3.703
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	109.503	126.708	86.096
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	109.503	126.708	86.096
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	83	54	40
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	83	54	40
1.02.02	Investimentos	2.367.321	1.743.997	1.777.077
1.02.02.01	Participações Societárias	1.387.054	956.386	977.057
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.387.054	956.386	977.057
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	980.267	787.611	800.020
1.02.03	Imobilizado	546	580	554
1.02.04	Intangível	1.017	857	721
1.02.04.01	Intangíveis	1.017	857	721

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	2.805.638	2.184.240	2.294.663
2.01	Passivo Circulante	58.715	75.612	103.608
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	36.705	58.057	66.114
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.705	58.057	66.114
2.01.05	Outras Obrigações	5.934	5.422	23.265
2.01.05.02	Outros	5.934	5.422	23.265
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.563	3.718	17.180
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	1.020	848	3.289
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.351	856	2.796
2.01.06	Provisões	16.076	12.133	14.229
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.076	12.133	14.229
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	16.076	12.133	14.229
2.02	Passivo Não Circulante	1.275.890	708.346	788.394
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.269.060	693.172	773.201
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.269.060	693.172	773.201
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.269.060	693.172	773.201
2.02.03	Tributos Diferidos	617	666	685
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	617	666	685
2.02.04	Provisões	6.213	14.508	14.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.213	14.508	14.508
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.213	14.508	14.508
2.03	Patrimônio Líquido	1.471.033	1.400.282	1.402.661
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-39.898	-44.761	-30.396
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.263	-81.208	-63.165
2.03.02.07	Plano de Ações	40.365	36.447	32.769
2.03.04	Reservas de Lucros	437.019	371.131	359.145
2.03.04.01	Reserva Legal	79.614	75.296	74.513

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	357.405	295.835	284.632

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	119.404	53.797	237.403
3.01.01	Receita de Locação	60.602	53.797	59.742
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	58.802	0	177.661
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-58.958	-14.081	-88.508
3.02.01	Custo das Locações	-15.527	-14.081	-14.011
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-43.431	0	-74.497
3.03	Resultado Bruto	60.446	39.716	148.895
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	82.799	32.010	37.455
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.781	-1.853	-6.631
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-37.304	-32.689	-36.230
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	52	90	7
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	122.832	66.462	80.309
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	143.245	71.726	186.350
3.06	Resultado Financeiro	-56.947	-55.738	-60.467
3.06.01	Receitas Financeiras	14.392	19.518	21.480
3.06.02	Despesas Financeiras	-71.339	-75.256	-81.947
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	86.298	15.988	125.883
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	54	-334	-6.657
3.08.01	Corrente	54	-334	-6.657
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	86.352	15.654	119.226
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	86.352	15.654	119.226
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,5343	0,2793	2,118
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,4983	0,2736	2,067

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	86.352	15.654	119.226
4.03	Resultado Abrangente do Período	86.352	15.654	119.226

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-67.204	-37.891	-130.396
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	32.268	39.980	30.794
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	86.352	15.654	119.226
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	15.527	14.081	14.011
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-122.832	-66.462	-80.309
6.01.01.04	Provisão para Riscos Tributários	-8.295	0	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	3.918	3.678	5.518
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	73.225	72.695	76.761
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	-15.121	0	-103.163
6.01.01.10	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	0	423
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-452	0	0
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	0	0	-8.330
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	-54	334	6.657
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-99.472	-77.871	-161.190
6.01.02.01	Contas a Receber	-57.283	1.622	-86.413
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.445	-3.115	9.766
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	377	1.785	1.180
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	3.943	-2.096	4.519
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	172	-119	-354
6.01.02.12	Impostos Diferido	-49	-19	-18
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-29	-14	0
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	0	-2.320	-374
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	491	-2.167	-19.817
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-48.539	-71.428	-69.679
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-433.596	109.985	185.732
6.02.01	Partes Relacionadas	9.432	609	77.264
6.02.02	Aplicações Financeiras	36.291	-9.978	-44.422
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	11.676	61.139	15.528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-228.806	-1.834	-2.142
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	108.561	107.002	121.873
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-420.300	-122.229	-84.753
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	49.550	75.276	102.384
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	547.696	-124.576	-49.738
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-220.150	-89.353	-76.294
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-7.080	-24.826	-5.368
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.025	6.783	13.830
6.03.04	Juros Sobre Capital Próprio Pagos	0	0	-23.802
6.03.06	Dividendos pagos	16.901	-17.180	-18.104
6.03.07	Captacao de emprestimos	750.000	0	60.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	46.896	-52.482	5.598
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.001	56.483	50.885
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	50.897	4.001	56.483

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	Saldo Inicial	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	Saldo Inicial Ajustado	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	Saldo Final	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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260
5.04	Transações de Capital com os Sócios	400.000	6.175	-400.000	-46.000	0	-39.825
5.04.01	Aumentos de Capital	400.000	0	-400.000	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.368	0	0	0	-5.368
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.830	0	0	0	13.830
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-46.000	0	-46.000
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.805	0	0	0	-7.805
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	5.518	0	0	0	5.518
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	67.265	51.961	0	119.226
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	119.226	0	119.226
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	67.265	-67.265	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	67.265	-67.265	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.961	-5.961	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.961	-5.961	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	124.337	58.707	242.401
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	65.785	58.707	242.401
7.01.02	Outras Receitas	58.552	0	0
7.01.02.01	Receita de Venda Imóveis	58.552	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-49.754	-5.402	-84.674
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.323	-5.402	-10.177
7.02.04	Outros	-43.431	0	-74.497
7.02.04.01	Custo dos imóveis vendidos	-43.431	0	-74.497
7.03	Valor Adicionado Bruto	74.583	53.305	157.727
7.04	Retenções	-15.527	-14.081	-14.011
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15.527	-14.081	-14.011
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	59.056	39.224	143.716
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	137.276	86.070	101.796
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	122.832	66.462	80.309
7.06.02	Receitas Financeiras	14.392	19.518	21.480
7.06.03	Outros	52	90	7
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	196.332	125.294	245.512
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	196.332	125.294	245.512
7.08.01	Pessoal	33.759	29.059	32.607
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.882	5.325	15.192
7.08.02.01	Federais	4.882	5.325	15.192
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	71.339	75.256	78.487
7.08.03.01	Juros	73.225	72.695	78.487
7.08.03.03	Outras	-1.886	2.561	0
7.08.03.03.02	Despesas financeiras	-1.886	2.561	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	65.844	11.936	73.226
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65.844	11.936	73.226
7.08.05	Outros	20.508	3.718	46.000

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	20.508	3.718	46.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	2.956.464	2.723.444	2.985.242
1.01	Ativo Circulante	385.874	359.647	498.691
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	56.337	9.509	62.027
1.01.02	Aplicações Financeiras	232.578	262.203	288.350
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	232.578	262.203	288.350
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	232.578	262.203	288.350
1.01.03	Contas a Receber	96.959	87.935	148.314
1.01.03.01	Clientes	39.684	30.425	101.786
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.259	1.219	1.118
1.01.03.01.02	Contas a Receber	38.425	29.206	100.668
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	57.275	57.510	46.528
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	18.579	23.832	17.575
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	27.742	21.299	13.250
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	10.954	12.379	15.703
1.02	Ativo Não Circulante	2.570.590	2.363.797	2.486.551
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	100.953	111.341	120.271
1.02.01.04	Contas a Receber	93.101	96.402	109.230
1.02.01.04.01	Clientes	93.101	96.402	109.230
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	46	5.572	1.406
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	46	5.572	1.406
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.806	9.367	9.635
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	516	511	142
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.290	8.856	9.493
1.02.02	Investimentos	2.435.609	2.226.480	2.339.726
1.02.02.01	Participações Societárias	61	21.409	23.749
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	61	21.409	23.749
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.435.548	2.205.071	2.315.977
1.02.03	Imobilizado	18.919	10.523	10.893

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.919	10.523	10.893
1.02.04	Intangível	15.109	15.453	15.661

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	2.956.464	2.723.444	2.985.242
2.01	Passivo Circulante	85.982	167.085	201.551
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.969	7.704	9.151
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.969	7.704	9.151
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.937	5.027	4.572
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	3.032	2.677	4.579
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	50.395	108.578	142.729
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	50.395	108.578	142.729
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	50.395	108.578	142.729
2.01.05	Outras Obrigações	10.690	37.724	34.078
2.01.05.02	Outros	10.690	37.724	34.078
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.563	3.718	17.180
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.358	6.615	5.693
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.769	15.391	7.803
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	0	12.000	3.402
2.01.06	Provisões	16.928	13.079	15.593
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.928	13.079	15.593
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	16.928	13.079	15.593
2.02	Passivo Não Circulante	1.390.543	1.152.652	1.377.603
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.366.657	1.129.781	1.355.272
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.366.657	1.129.781	1.355.272
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.366.657	1.129.781	1.355.272
2.02.02	Outras Obrigações	9.362	0	0
2.02.02.02	Outros	9.362	0	0
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.362	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	8.291	8.346	7.823
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.291	8.346	7.823
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.291	8.346	7.823

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.02.04	Provisões	6.233	14.525	14.508
2.02.04.02	Outras Provisões	6.233	14.525	14.508
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	6.233	14.525	14.508
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.479.939	1.403.707	1.406.088
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	-39.898	-44.761	-30.396
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.263	-81.208	-63.165
2.03.02.07	Plano de Ações	40.365	36.447	32.769
2.03.04	Reservas de Lucros	437.019	371.131	359.145
2.03.04.01	Reserva Legal	79.614	75.296	74.513
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	357.405	295.835	284.632
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.906	3.425	3.427

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	372.375	369.220	552.424
3.01.01	Receita de Locação	243.428	229.106	266.700
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	128.947	140.114	285.724
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.013	-151.890	-180.546
3.02.01	Custo das Locações	-43.428	-40.552	-42.221
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-51.585	-111.338	-138.325
3.03	Resultado Bruto	277.362	217.330	371.878
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-66.082	-66.083	-72.977
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.792	-24.012	-30.223
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-45.348	-40.223	-44.998
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.240	388	5.542
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.182	-2.236	-3.298
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	211.280	151.247	298.901
3.06	Resultado Financeiro	-104.966	-111.989	-138.898
3.06.01	Receitas Financeiras	16.211	22.376	24.989
3.06.02	Despesas Financeiras	-121.177	-134.365	-163.887
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	106.314	39.258	160.003
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.395	-22.223	-39.886
3.08.01	Corrente	-19.376	-21.953	-39.751
3.08.02	Diferido	-19	-270	-135
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	86.919	17.035	120.117
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	86.919	17.035	120.117
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	86.352	15.654	119.226
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	567	1.381	891
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,5343	0,2793	2,118
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.99.02.01	ON	1,4983	0,2736	2,067

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	86.919	17.035	120.117
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	86.919	17.035	120.117
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	86.352	15.654	119.226
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	567	1.381	891

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.834	46.309	17.452
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	172.393	187.920	276.460
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	86.919	17.035	120.117
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-452	304	370
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	43.428	40.552	42.221
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	-79.769	-28.776	-80.863
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.918	3.678	5.518
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	106.040	130.653	155.491
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Socoal Diferidos	19	270	-135
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-8.268	17	423
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	0	-2	264
6.01.01.13	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.182	2.236	3.298
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	19.376	21.953	39.751
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	0	0	-9.995
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-154.559	-141.611	-259.008
6.01.02.01	Contas a Receber	-103.102	-4.326	-91.536
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-40	-101	-146
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	5.253	-5.641	10.269
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-5.844	3.961	749
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	27.742	141	-614
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	3.849	-2.514	4.954
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	-90	455	0
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	355	395	-1.136
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	17.338	566	-17.052
6.01.02.12	Impostos Diferidos	-74	253	-403
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	-12.000	8.598	200
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-5	-369	-18
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-13.622	7.588	6.437

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-55.428	-125.065	-135.022
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-18.891	-25.552	-35.690
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-116.933	201.626	85.911
6.02.01	Dividendos Recebidos de Terceiros	0	0	1.459
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	110.852	226.174	219.730
6.02.04	Aplicações Financeiras	29.625	26.147	-75.250
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-283.102	-46.634	-58.011
6.02.07	Partes Relacionadas	25.692	-4.061	-2.017
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	145.927	-300.453	-98.425
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-641.919	-265.230	-164.981
6.03.02	Captação de Empréstimos	770.000	0	100.000
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-7.080	-24.826	-5.368
6.03.05	Dividendos Pagos	16.901	-17.180	-18.104
6.03.06	Venda de Ações Próprias	8.025	6.783	13.830
6.03.08	Juros sobre Capital Próprio Pagos	0	0	-23.802
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	46.828	-52.518	4.938
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.509	62.027	57.089
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56.337	9.509	62.027

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	Saldo 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	Saldo 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	Saldo Finais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	400.000	6.175	-400.000	-46.000	0	-39.825	-627	-40.452
5.04.01	Aumentos de Capital	400.000	0	-400.000	0	0	0	0	0
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.368	0	0	0	-5.368	0	-5.368
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.830	0	0	0	13.830	0	13.830
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-46.000	0	-46.000	0	-46.000
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.805	0	0	0	-7.805	0	-7.805
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	5.518	0	0	0	5.518	0	5.518
5.04.11	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-627	-627
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	67.265	51.961	0	119.226	891	120.117
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	119.226	0	119.226	891	120.117
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	67.265	-67.265	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	67.265	-67.265	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.961	-5.961	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.961	-5.961	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	391.145	382.816	569.311
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	259.791	244.402	275.626
7.01.02	Outras Receitas	131.354	138.414	293.685
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	131.354	138.414	293.685
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-83.476	-142.310	-175.283
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.891	-30.972	-36.958
7.02.04	Outros	-51.585	-111.338	-138.325
7.02.04.01	Custo dos Imoveis vendidos	-51.585	-111.338	-138.325
7.03	Valor Adicionado Bruto	307.669	240.506	394.028
7.04	Retenções	-43.428	-40.552	-42.221
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-43.428	-40.552	-42.221
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	264.241	199.954	351.807
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.269	20.529	27.233
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.182	-2.236	-3.298
7.06.02	Receitas Financeiras	16.211	22.376	24.989
7.06.03	Outros	5.240	389	5.542
7.06.03.02	Outras Receitas	5.240	389	5.542
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	284.510	220.483	379.040
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	284.510	220.483	379.040
7.08.01	Pessoal	38.217	33.145	38.158
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	38.197	35.938	61.407
7.08.02.01	Federais	38.197	35.938	61.407
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	121.744	135.746	160.249
7.08.03.01	Juros	106.040	130.653	159.358
7.08.03.03	Outras	15.704	5.093	891
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	567	1.381	891
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	15.137	3.712	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	65.844	11.936	73.226

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65.844	11.936	73.226
7.08.05	Outros	20.508	3.718	46.000
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	20.508	3.718	46.000

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao ano de 2019. O ano foi marcado por importantes realizações para a Companhia, com destaque para as aquisições de imóveis, com elevada rentabilidade, e gestão dos passivos financeiros. Como consequência, entregamos valorização no NAV (Net Asset Value), crescimento de receitas, EBITDA, FFO e lucro líquido, e melhoramos a rentabilidade da operação, medida pelas margens EBITDA e FFO.

Aproveitando o ciclo do setor imobiliário, a Companhia foi ativa nas aquisições e vendas de imóveis no ano. Na frente de aquisições, os investimentos totalizaram R\$ 252,2 milhões com *cap rate* médio de 9,7%. Os imóveis adquiridos no ano foram: Best Center Jardim das Perdizes por R\$ 20,6 milhões, Ed. João Brícola por R\$ 70,0 milhões, Ed. Latitude por R\$ 14,6 milhões e Ed. Morumbi Office Tower por R\$ 147,0 milhões. Por outro lado, a Companhia realizou ganhos expressivos com desinvestimentos de imóveis consolidados e ativos que não estavam gerando receita (terrenos) que totalizaram R\$ 134,1 milhões. No Rio de Janeiro, vendemos o Ed. João Úrsulo por R\$ 22,3 milhões e o C.E. Região Portuária por R\$ 39,0 milhões e, em São Paulo, vendemos os terrenos adjacentes ao Jardim Tietê por R\$ 72,8 milhões. O lucro líquido gerado com a venda desses imóveis foi de R\$ 72,9 milhões.

O NAV teve um crescimento de 9,4% em relação a 2018, alcançando R\$ 3,5 bilhões ou R\$ 62,8 por ação. O crescimento do NAV reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e venda de imóveis consolidados. O portfólio de imóveis encerrou o ano em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 12,1% em relação a 2018. Em dezembro de 2019, o portfólio era composto por 77 imóveis, sendo 24 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência, totalizando 406,4 mil m² de ABL.

Na gestão do portfólio, o esforço comercial e o combate a vacância foram prioridades em 2019. No ano, atingimos 34 mil m² em novos contratos de locação, o que contribuiu para o crescimento da receita e para a manutenção das taxas de vacância física e financeira abaixo das médias de mercado. A receita bruta com locações totalizou R\$ 257,8 milhões em 2019, um crescimento de 8,7% – considerando a mesma base de ativos. Esse crescimento reflete as reduções dos descontos nos contratos de locação e os aumentos reais nos preços de locação nas renovações e nos novos contratos. Como consequência, o EBITDA no ano alcançou R\$ 180,7 milhões, um crescimento de 7,3% em relação a 2018 e margem de 74,2% (vs 73,5% em 2018).

A companhia consolidou o aumento da rentabilidade no segmento de centro de conveniência. A receita com locações atingiu R\$ 26,7 milhões, um crescimento de 15,1% em relação a 2018. O portfólio cresceu 20,3% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões e o NAV alcançou R\$ 532 milhões, um crescimento de 42,6% em 12 meses, impulsionado pelo crescimento do portfólio e pela redução do endividamento líquido em 56,6%. O segmento encerrou o ano com 34 centros inaugurados, que somam 69,4 mil m² de ABL, 5 centros pré-operacionais com 8,3 mil m² de ABL e 14 terrenos para futuro desenvolvimento.

Na gestão de passivos financeiros, aproveitamos o cenário de liquidez e taxa de juros baixa para captar R\$ 770,0 milhões em novos financiamentos com juros anuais equivalentes a CDI + 0,9% (correspondente a juros nominais médios de 5,4% ao ano) e prazo médio de vencimento de 12 anos. Com esses recursos, liquidamos dívidas no total de R\$ 528,2 milhões com juros pré-fixados médios de 9,7% ao ano e prazo médio de vencimento de 6 anos. Como resultado, as despesas financeiras reduziram-se em 21% em relação a 2018. O FFO avançou 68,4% em relação a 2018, alcançando R\$ 74,1 milhões e margem de 30,4% (vs 19,2% em 2018). O nível de alavancagem da Companhia encerrou o ano em 24% do valor do portfólio. O saldo de caixa atingiu R\$ 289 milhões no fim de 2019, o que permite à Companhia impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Por fim, nos mantemos otimistas com as perspectivas do setor imobiliário brasileiro e com as oportunidades de crescimento nos segmentos que a Companhia atua.

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 2019 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, 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, em que 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 intermediação de negócios imobiliários.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 04 de março de 2020.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, 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 a aluguel e/ou valorização de capital são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas e de qualquer perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo). Não existem planos estruturados de alienação dos imóveis mantidos em propriedade para investimentos, uma vez que são substancialmente utilizados para renda, e as vendas desses imóveis somente ocorrem se a Administração entender ser mais vantajoso aliená-los do que mantê-los na atividade principal. No caso de ativos qualificados, a capitalização de encargos 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 Investimentos permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.4. Investimentos em controladas em conjunto ("joint ventures")

Empreendimento conjunto ("joint venture") é um acordo contratual por meio do qual a Companhia e outras partes assumem uma atividade econômica que está sujeita a controle conjunto, ou seja, situação em que as decisões relacionadas às atividades do empreendimento requerem consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

A Companhia adota a IFRS 11 - Acordos em Conjunto (CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto e CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas). A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (a) operações em conjunto - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e, como consequência, contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (b) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial.

2.5. Imobilizado

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

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

A vida útil estimada, os valores residuais e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

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

2.6. Ativos intangíveis

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

A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

2.7. Custos com empréstimos

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

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

2.8. Imóveis destinados à venda

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Os imóveis classificados como imóveis destinados à venda estão registrados pelo menor valor entre seu valor contábil e o valor justo.

2.9. Ativos tangíveis e intangíveis ("impairment")

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

Em caso afirmativo, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram identificadas e registradas perdas relevantes relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

2.10. 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 financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ao 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- 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 2018 e de 2017.

- 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.

2.11. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

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

2.12. Contas a receber

Correspondem aos valores a receber de clientes pela locação e venda de imóveis no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos (ou outro que atenda ao ciclo normal de operações), as contas a receber são classificadas no ativo circulante. O critério para provisão para créditos de liquidação duvidosa está descrito na nota explicativa nº 5.

2.13. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos da transação e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos e financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.14. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

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

2.15. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

Classificação como dívida ou instrumento de capital

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

2.16. Instrumentos de capital

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

2.17. Passivos financeiros

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

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

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

2.18. Provisões

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

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

2.19. Reconhecimento de receita

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.20. Receita de venda de imóveis

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

2.21. Receita de locação/arrendamentos operacionais

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

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 2019 e de 2018, 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.

2.22. Receita de juros

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

2.23. Pagamentos com base em ações

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

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

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

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

2.24. 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

2.25. 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.

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

de renda e contribuição social diferidos, entre outros.

2.27. 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 2019 e de 2018, operam basicamente com dois segmentos (administração de imóveis corporativos e centros de varejo 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.

2.28. 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.

2.29. Novos pronunciamentos, alterações e interpretações emitidas pelo CPC e pelo IASB e normas publicadas vigentes a partir de 2019

- ICPC 22/IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento de Impostos sobre o Lucro

Em dezembro de 2018, o CPC/IASB emitiu a ICPC 22/IFRIC 23 - Incerteza sobre o Tratamento de Impostos sobre o Lucro, com o objetivo de clarificar a contabilização quando há incertezas dos impostos sobre o lucro regulamentados pelo CPC 32/IAS 12 - Tributos sobre o Lucro. Esse pronunciamento contábil tem vigência para exercícios sociais que se iniciarem a partir de 1º de janeiro de 2019.

Na avaliação da Administração da Companhia, não existiram impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

- CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

Com essa nova norma, os arrendatários passaram a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais. Podem ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores não sofreram alterações relevantes. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto adotaram a nova norma em 1º de janeiro de 2019, data efetiva da adoção inicial.

A Administração optou em aplicar as duas isenções de reconhecimento propostas pela norma nos seguintes contratos: (i) locações de bens de curto prazo (inferior ou igual a doze meses); e (ii) arrendamentos de propriedade relacionados a ativos de baixo valor ou com valores

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

variáveis.

Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis, reconheceu no ativo imobilizado como "direito de uso".

A Administração decidiu adotar a abordagem retrospectiva modificada como método de transição em 1º de janeiro de 2019. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 7,7% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial.

O impacto da adoção inicial do CPC 06 (R2), no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, está demonstrado abaixo:

	Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo -direito de uso	Resultado - despesas
Adoção inicial – 1º de Janeiro de 2019	9.073	(9.073)	-
Pagamento	-	540	-
Depreciação	(350)	-	(350)
Encargos financeiros	-	(680)	(680)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>8.723</u>	<u>(9.213)</u>	<u>(1.030)</u>

2.30. Critérios de consolidação**Demonstrações financeiras consolidadas**

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

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

a) Controladas

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

b) Transações e participações não controladoras

Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido. Quando para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Caixa	11	12	29	30
Bancos	45	3.551	329	4.944
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	50.841	438	55.979	4.535
	<u>50.897</u>	<u>4.001</u>	<u>56.337</u>	<u>9.509</u>

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 101% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>207.946</u>	<u>244.237</u>	<u>232.578</u>	<u>262.203</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Contas a receber	36.129	41.958	118.387	122.981
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(922)	(1.122)	(1.508)
Contas a receber por venda de imóveis	11.700	-	12.652	2.500
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	470	922	470	922
Taxas condominiais e outras	-	-	1.139	713
Total	<u>48.299</u>	<u>41.958</u>	<u>131.526</u>	<u>125.608</u>
Circulante	13.486	10.352	38.425	29.206
Não circulante (i)	34.813	31.606	93.101	96.402

(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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados. As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	57	131
61 a 90 dias	-	-	3	5
91 a 120 dias	-	-	70	98
121 a 180 dias	-	-	43	105
Há mais de 180 dias	-	922	3.007	3.236
	-	922	3.180	3.575
A vencer	48.299	41.958	129.468	123.541
Total de contas a receber	48.299	42.880	132.648	127.116

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	(922)	(922)	(1.508)	(1.460)
Constituição da provisão	-	-	(609)	(123)
Perda por não recuperação de créditos	452	-	452	-
Reversão de provisão	470	-	543	75
Saldo final	-	(922)	(1.122)	(1.508)

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Imposto de renda a recuperar	9.611	6.664	10.708	9.735
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	3.405	7.481	3.547	7.800
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	86	410	105	1.317
PIS e COFINS a recuperar	1.772	1.772	4.083	4.848
Outros	96	88	136	132
Total	14.970	16.415	18.579	23.832

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas			Capital	Patrimônio	Participação	Lucro	Saldo em	Movimentação			Equivalência	Dividendos	Saldo em
	Ativo	Passivo	social	Líquido (negativo)	%	(prejuízo) no exercício		Aumento	Redução	Venda e		distribuídos	
							31.12.17	de capital	de capital	Outros	patrimonial	- JSCP	31.12.2018
253 Participações Ltda.	98.445	23.845	32.000	74.600	99,99	13.857	93.112	-	-	-	13.857	(32.370)	74.599
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	7	74	(7)	99,99	(7)	(1)	3	-	-	(7)	-	(5)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	323.562	232.392	76.276	96.069	99,99	19.793	145.173	28.135	(57.200)	-	19.793	(44.732)	91.169
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.042	14.453	7.663	8.590	60,00	3.451	5.154	-	-	-	2.070	(2.070)	5.154
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.594	4.062	58.162	73.531	99,99	15.922	73.067	542	-	-	15.922	(16.000)	73.531
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.622	15.202	109.983	128.420	99,99	24.737	118.779	-	-	-	24.737	(15.095)	128.421
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	86.970	1.010	83.889	85.960	99,99	1.581	86.234	89	-	-	1.581	(1.944)	85.960
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.551	26.988	41.127	43.563	99,99	2.014	40.792	758	-	-	2.014	-	43.564
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	226.601	97.514	131.700	129.087	99,99	(1.948)	112.536	18.500	-	-	(1.948)	-	129.088
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.472	5.458	48.304	49.014	99,99	710	14.935	35.000	(1.000)	-	710	(633)	49.012
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	424.884	198.226	318.766	226.658	99,99	(12.281)	238.704	-	-	234	(12.281)	-	226.657
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	5	4	(5)	99,94	(2)	(3)	-	-	-	(2)	-	(5)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	78.322	50.381	25.353	28.990	99,99	2.252	25.039	1.700	-	-	2.252	(1.050)	27.941
Total							<u>953.521</u>	<u>84.727</u>	<u>(58.200)</u>	<u>234</u>	<u>68.698</u>	<u>(113.894)</u>	<u>935.086</u>
Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	29.353	21.750	11.243	7.604	50,00	(2.246)	4.925	-	-	-	(1.123)	-	3.802
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	46.932	11.936	50.692	34.997	50,00	(2.226)	<u>18.611</u>	-	-	-	<u>(1.113)</u>	-	<u>17.498</u>
							<u>23.536</u>	-	-	-	<u>(2.236)</u>	-	<u>21.300</u>
Total							<u>977.057</u>	<u>84.727</u>	<u>(58.200)</u>	<u>234</u>	<u>66.462</u>	<u>(113.894)</u>	<u>956.386</u>

Controladas			Capital	Patrimônio	Participação	Lucro	Saldo em	Movimentação			Equivalência	Dividendos	Saldo em	
	Ativo	Passivo	Social	Líquido (negativo)	%	(prejuízo) no		Aumento	Redução	Venda e		distribuídos		
						(exercício)	31.12.18	de capital	de capital	Outros	Adição	patrimonial	- JSCP	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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

A Companhia possui outros investimentos totalizando no consolidado o montante de R\$ 61 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 21.409 em 31 de dezembro de 2018).

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:

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora	
	Ativo não circulante	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
253 Participações Ltda.	8.024	6.237
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	7	2
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	34.646	5.608
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	76	8.329
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	693	956
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	472	575
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	4.119	558
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	526	2.345
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	262	6.883
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1.278	5.119
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	59.249	77.219
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	1.977
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	126	7.458
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	3.390
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	17	48
Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	3	-
Best Center Noroeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda.	4	-
Total	<u>109.503</u>	<u>126.708</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 109.503 (R\$ 126.708 em 31 de dezembro de 2019) e do consolidado não circulante de R\$ 46 (R\$ 5.572 em 31 de dezembro de 2018), 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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)
Recebimentos	(104.400)	(4.161)	(11.676)	(1)	(108)	(120.346)
Atas	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 2018

	Dividendos	JCP	Redução de Capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros	Total
Saldo em 31.12.2017	3.725	1.870	3.836	76.667	-	86.098
Pagamentos	-	-	-	122.229	-	122.229
Aumento de capital social	-	-	-	(84.727)	-	(84.727)
Recebimentos	(104.011)	(2.991)	(61.139)	-	-	(168.141)
Atas	107.944	5.057	58.200	-	48	171.249
Saldo em 31.12.2018	7.658	3.936	897	114.169	48	126.708

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2019, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2019 em até R\$30.000, dos quais R\$8.606 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$21.394 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado					
	31.12.2019			31.12.2018		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	2.212	4.049	6.261	2.090	2.738	4.828
Diretores estatutários	4.990	8.832	13.822	4.681	6.117	10.798
Total	7.202	12.881	20.083	6.771	8.855	15.626

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

Controladora				
	31.12.2019			31.12.2018
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	222.384	-	222.384	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	661.007	(52.016)	608.991
Instalações	10,00	164.621	(16.855)	147.766
Imobilizado em andamento		1.126	-	1.126
Total		<u>1.049.138</u>	<u>(68.871)</u>	<u>980.267</u>

Consolidado				
	31.12.2019			31.12.2018
Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	745.266	-	745.266	666.130
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.358.817	(213.524)	1.145.293
Instalações e benfeitorias	10,00	567.279	(71.204)	496.075
Adiantamento para construção		-	-	-
Imobilizado em andamento		48.914	-	48.914
Total		<u>2.720.276</u>	<u>(284.728)</u>	<u>2.435.548</u>

As movimentações para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.2017	Adições	Transferências	31.12.2018
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.077	80	-	504.157
Instalações	183.553	26	160	183.739
Imobilizado em andamento	287	1.127	(172)	1.242
	846.829	1.233	(12)	848.050
Depreciação acumulada	(46.809)	(13.630)	-	(60.439)
Total	<u>800.020</u>	<u>(12.397)</u>	<u>(12)</u>	<u>787.611</u>

	Consolidado				
	31.12.2017	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.12.2018
Terrenos	705.111	-	(33.951)	(5.030)	666.130
Edificações	1.227.726	13.279	(70.074)	19.828	1.190.759
Instalações	564.208	1.943	(5.727)	1.413	561.837
Adiantamento para construção	8.929	4.534	(782)	(5.972)	6.709
Imobilizado em andamento	34.215	26.034	(8.002)	(21.587)	30.660
	2.540.189	45.790	(118.536)	(11.348)	2.456.095
Depreciação acumulada	(224.212)	(37.413)	8.446	2.155	(251.024)
Saldo	2.315.977	8.377	(110.090)	(9.193)	2.205.071

(i) As principais adições referem-se as obras realizadas nos Edifícios Generali, Centro Administrativo Santo Amaro, Visconde de Ouro Preto, Urca e Centro Empresarial Botafogo.

Em 01 de dezembro de 2018 a subsidiária SC Rio Sul adquiriu 2 andares do Edifício Visconde de Ouro Preto pelo preço total de R\$12.500.

(ii) Em 15 de março de 2018, a subsidiária Top Center vendeu a terceiros a totalidade de sua participação de 63% no Edifício Morumbi Park, pelo valor de R\$137,4 milhões à vista.

(iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Ericson e Generali e transferências para o estoque.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

(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.

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 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	228.200	1.233	282.384	45.790
Imobilizado	126	177	218	265
Intangível	480	424	500	579
Total das adições	228.806	1.834	283.102	46.634

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(14.929)	(13.630)	(40.201)	(37.413)
Imobilizado	(160)	(163)	(1.481)	(1.488)
Intangível	(438)	(288)	(1.746)	(1.651)
Total	(15.527)	(14.081)	(43.428)	(40.552)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4.6 bilhões em setembro de 2019, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 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.

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Financiamento imobiliário	R\$					
aquisição de imóveis e obras		TR + 8,9 até 10	486.302	650.230	529.981	1.055.697
Capital de giro	R\$	CDI + 1,8	-	22.241	-	22.241
Antecipação recebíveis (i)	R\$	IGPM + 10,4	12.918	17.316	12.918	17.316
Debêntures (ii)	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	61.934	61.442	95.793	102.640
Debêntures (ii)	R\$	102% do CDI	145.644	-	145.644	-
Debêntures (ii)	R\$	CDI + 1,10	598.967	-	619.099	-
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	13.617	40.465
Total			1.305.765	751.229	1.417.052	1.238.359
Circulante			36.705	58.057	50.395	108.578
Não circulante			1.269.060	693.172	1.366.657	1.129.781

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2020 e 2034. Todos os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

(i) Empréstimo sujeito ao cumprimento de determinados índices financeiros pactuados, exigidos anualmente em dezembro de cada ano, considerando as operações consolidadas e/ou individuais de controladas, como segue:

- Relação EBITDA pela amortização do passivo bancário acrescido da despesa financeira líquida menor que 1,3 vez.

Os índices financeiros acima são exigidos em 31 de dezembro de cada ano e a Companhia estava adimplente em 31 de dezembro de 2019.

(ii) 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 2019, esta

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

relação estava abaixo de 70% para todas as debêntures emitidas pela Companhia e suas subsidiárias.

Em 31 de dezembro de 2019, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
2021	33.299	141.014	44.692	259.989
2022	63.199	68.855	75.524	194.544
2023	126.757	110.152	152.843	213.311
2024	120.835	52.879	132.762	94.243
2025	125.044	50.993	132.319	73.340
A partir de 2026	<u>799.926</u>	<u>269.279</u>	<u>828.517</u>	<u>294.354</u>
	<u>1.269.060</u>	<u>693.172</u>	<u>1.366.657</u>	<u>1.129.781</u>

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora						
Descrição	Saldo em 31.12.2017	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2018
Empréstimos	839.315	-	72.695	(89.353)	(71.428)	751.229

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

Consolidado						
Descrição	Saldo em 31.12.2017	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.12.2018
Empréstimos	1.498.001	-	130.653	(265.230)	(125.065)	1.238.359

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	50	2.601	2.673
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	<u>617</u>	<u>616</u>	<u>5.690</u>	<u>5.673</u>
Total	<u>617</u>	<u>666</u>	<u>8.291</u>	<u>8.346</u>

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	31.12.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social	1.718	5.075
PIS e COFINS (i)	4.440	9.378
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	6.213	14.508
Depósitos judiciais	<u>(83)</u>	<u>(54)</u>
Total	<u>6.130</u>	<u>14.454</u>

	Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social	1.718	5.075
PIS e COFINS (i)	4.440	9.378
Outros	<u>75</u>	<u>72</u>
Total	6.233	14.525
Depósitos judiciais	<u>(516)</u>	<u>(511)</u>
Total	<u>5.717</u>	<u>14.014</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Saldo inicial	14.508	14.508	14.525	14.508
Atualização monetária	-	-	3	17
Reversão	(8.295)	-	(8.295)	-
Saldo final	<u>6.213</u>	<u>14.508</u>	<u>6.233</u>	<u>14.525</u>

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$80.728 (R\$69.199 em 31 de dezembro de 2018), ações trabalhistas no montante de R\$89 (R\$458 em 31 de dezembro de 2018), ações cíveis no montante de R\$6.965 (R\$1.154 em 31 de dezembro de 2018) e ações administrativas no montante de R\$64, 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 litígios 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 2019, o montante de R\$2.723 (R\$2.572 em 31 de dezembro de 2018) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, 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 2019, a Companhia possuía em tesouraria 1.457.249 ações ordinárias nominativas (1.694.995 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018), adquiridas a um custo médio de R\$ 32,06 por ação (R\$31,78 por ação em 31 de dezembro de 2018).

Em 9 de maio de 2019 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) 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 10 de maio de 2019 e encerramento em 9 de maio de 2020.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 2019 é a seguinte:

Lucro líquido do exercício	86.352
Reserva legal - 5%	(4.318)
Base para cálculo dos dividendos	82.034
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(20.508)
Retenção de lucros	61.526

Em 31 de dezembro de 2019, 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 2019 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 04 de março de 2020. 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 2020.

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 2019 é de R\$79.614 (R\$75.296 em 31 de dezembro de 2018).

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 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 31 de dezembro de 2019, 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Receita bruta de locação	65.785	58.707	259.791	244.402
Impostos	<u>(5.183)</u>	<u>(4.910)</u>	<u>(16.363)</u>	<u>(15.296)</u>
Total	60.602	53.797	243.428	229.106
Receita de vendas de imóveis/investimento	58.552	-	131.354	138.414
Impostos (*)	<u>250</u>	<u>-</u>	<u>(2.407)</u>	<u>1.700</u>
Total	<u>58.802</u>	<u>-</u>	<u>128.947</u>	<u>140.114</u>

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

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.

A partir do 1º trimestre apresentamos 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.

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. Para o exercício findo em 2018 não há disponibilidade de informação e o custo para sua elaboração é excessivo.

A administração classifica como itens não recorrentes as vendas dos imóveis, de forma a manter a comparabilidade das informações referentes aos resultados das operações por segmento.

	Segmento Office	Segmento de Centro de Conveniência	Itens não Recorrentes	Consolidado
Receita bruta	233.093	26.698	131.354	391.145
Impostos incidentes sobre a receita	(14.922)	(1.441)	(2.407)	(18.770)
Custo da locações	(36.938)	(6.490)	-	(43.428)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(51.585)	(51.585)
Despesas/receitas operacionais	(42.516)	(21.920)	(2.213)	(66.649)
Receitas financeiras	15.576	635	-	16.211
Despesas financeiras	(91.971)	(11.832)	(17.374)	(121.177)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(14.920)</u>	<u>(2.233)</u>	<u>(2.242)</u>	<u>(19.395)</u>
	<u>47.402</u>	<u>(16.583)</u>	<u>55.533</u>	<u>86.352</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Despesas com pessoal	(33.891)	(29.119)	(38.415)	(33.297)
Serviços de terceiros	(2.176)	(1.779)	(3.732)	(4.000)
Despesas com depreciação e amortização	(15.527)	(14.081)	(43.428)	(40.552)
Custo dos imóveis vendidos	(43.431)	-	(51.585)	(111.338)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(2.781)	(1.853)	(24.792)	(24.012)
Despesas com ocupação	(1.122)	(956)	(1.187)	(1.034)
Despesas tributárias	(3)	(81)	(34)	(117)
Outras	(60)	(664)	3.260	(1.387)
Total	(98.991)	(48.533)	(159.913)	(215.737)

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Classificados como:				
Custo das locações	(15.527)	(14.081)	(43.428)	(40.552)
Custo dos imóveis vendidos	(43.431)	-	(51.585)	(111.338)
Despesas gerais e administrativas	(37.304)	(32.689)	(45.348)	(40.223)
Despesas comerciais	(2.781)	(1.853)	(24.792)	(24.012)
Outras receitas operacionais, líquidas	52	90	5.240	388
Total	(98.991)	(48.533)	(159.913)	(215.737)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Receita de juros sobre				
Aplicações financeiras	13.688	19.119	14.868	21.314
Contas a receber de clientes	16	1	258	202
Atualização de impostos a recuperar	653	398	962	690
Outras	35	-	123	170
Total	14.392	19.518	16.211	22.376

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(73.225)	(72.695)	(106.040)	(130.653)
Outras despesas financeiras	1.886	(2.561)	(15.137)	(3.712)
Total	(71.339)	(75.256)	(121.177)	(134.365)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Despesas correntes:				
CSLL	-	(260)	(5.463)	(6.116)
IRPJ	<u>54</u>	<u>(74)</u>	<u>(13.913)</u>	<u>(15.837)</u>
	<u>54</u>	<u>(334)</u>	<u>(19.376)</u>	<u>(21.953)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	(7)	(95)
IRPJ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>	<u>(175)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19)</u>	<u>(270)</u>
	<u>54</u>	<u>(334)</u>	<u>(19.395)</u>	<u>(22.223)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	86.298	15.988	106.314	39.258
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	<u>(29.341)</u>	<u>(5.436)</u>	<u>(36.147)</u>	<u>(13.348)</u>
Equivalência patrimonial	41.763	22.597	(402)	(760)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	3.021	-
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	32.917	14.925
Prejuízos compensados/revertidos	54	-	465	-
Outros	(797)	(3.258)	(2.621)	(1.925)
Prejuízos não utilizados	<u>(11.625)</u>	<u>(14.237)</u>	<u>(16.628)</u>	<u>(21.115)</u>
Total	<u>54</u>	<u>(334)</u>	<u>(19.395)</u>	<u>(22.223)</u>

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2019 representam o montante de R\$49.511 (R\$37.317 em 31 de dezembro de 2018), composto por R\$36.405 (R\$27.439 em 31 de dezembro de 2018) de IRPJ e R\$13.106 (R\$9.978 em 31 de dezembro de 2018) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	86.352	15.654
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.280</u>	<u>56.042</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>1,5343</u>	<u>0,2793</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

21.2. Lucro diluído por ação

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>86.352</u>	<u>15.654</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.280	56.042
Efeito das opções para empregados	<u>1.353</u>	<u>1.168</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.633</u>	<u>57.210</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>1,4983</u>	<u>0,2736</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**22.1. Considerações gerais**

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

22.2. Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é conforme segue:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	31.12.2019	31.12.2018
Dívida	1.417.052	1.238.359
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(56.337)	(9.509)
Aplicação financeira	<u>(232.578)</u>	<u>(262.203)</u>
Dívida líquida	1.128.137	966.647
Patrimônio líquido	<u>1.479.939</u>	<u>1.403.707</u>
Relação dívida líquida/capital	76%	69%

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	
	31.12.2019	31.12.2018
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	50.897	4.001
Contas a receber	13.486	10.352
Aplicações financeiras	<u>207.946</u>	<u>244.237</u>
Total	<u>272.329</u>	<u>258.590</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado -		
Empréstimos e financiamentos	<u>1.305.765</u>	<u>751.229</u>
Total	<u>1.305.765</u>	<u>751.229</u>

	Consolidado		Valor justo	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado :				
Caixa e equivalente de caixa	56.337	9.509	56.337	9.509
Contas a receber	38.425	29.206	38.425	29.206
Aplicações financeiras	<u>232.578</u>	<u>262.203</u>	<u>232.578</u>	<u>262.203</u>
Total	<u>327.340</u>	<u>300.918</u>	<u>327.340</u>	<u>300.918</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	1.417.052	1.238.359	1.555.861	1.105.950
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>-</u>	<u>12.000</u>	<u>-</u>	<u>12.000</u>
Total	<u>1.417.052</u>	<u>1.250.359</u>	<u>1.555.861</u>	<u>1.117.950</u>

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 2019 e de 2018, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.8. Gestão do risco de liquidez

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

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

22.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado**a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

b) Aplicações financeiras

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 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 2019, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Saldo</u>	<u>Cenário provável (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	529.981	-	1.325	2.915
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	12.918	517	646	775
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	764.743	32.502	40.627	48.752
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	109.410	3.720	4.650	5.580
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(232.578)	-	(7.413)	(4.942)
		<u>1.184.474</u>	<u>36.739</u>	<u>39.835</u>	<u>53.080</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

Em 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

Em 22 de fevereiro de 2019 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2019 e o Programa de Ações 2019. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções de 2018 e no Programa de Ações de 2018.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2019 e de 2018 é como segue:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.547.749		1.710.553	-
Opções concedidas	177.511	3,44	189.879	0,02
Opções concedidas	10.000	3,58	40.000	7,37
Opções concedidas	50.000	3,61	-	-
Opções concedidas	3.094	-	5.465	-
Opções concedidas	40.000	7,98	40.000	3,58
Opções exercidas	(177.511)	3,44	(165.357)	44,27
Opções exercidas	(181.237)	25,08	(189.879)	0,02
Opções exercidas	(35.000)	11,34	(20.000)	4,30
Opções exercidas	(5.000)	7,37	(45.870)	25,08
Opções exercidas	(15.000)	7,98	-	-
Opções exercidas	(40.000)	12,63	-	-
Opções canceladas	(20.000)	44,27	(10.000)	4,56
Opções canceladas	(5.000)	7,37	(5.000)	12,63
Opções canceladas	(100.000)	13,16	-	-
Opções canceladas	(1.191)	30,94	(2.042)	25,08
Opções canceladas	(5.010)	18,82	-	-
Opções canceladas	(5.121)	27,50	-	-
Quantidade final	<u>1.238.284</u>	-	<u>1.547.749</u>	-

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:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	278.140		-	
Novas ações restritas concedidas	259.314	9,17	275.317	9,25
Novas ações restritas concedidas	4.687	-	2.823	-
Ações restritas canceladas	(10.294)	9,25	-	-
Ações restritas canceladas	(21.483)	9,17	-	-
Ações restritas canceladas	(171)	-	-	-
Quantidade final	<u>510.193</u>	-	<u>278.140</u>	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A despesa com os Planos de Opções e Ações no período findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$3.918, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$3.678 em 31 de dezembro de 2018).

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 2019, o saldo consolidado de R\$27.742 (R\$21.299 em 31 de dezembro de 2018) 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.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<u>Consolidado</u>	
Saldo no início do período	21.299	13.250
Vendas ocorridas	(8.154)	(141)
Aquisições ocorridas (*)	27.742	-
Transferências para estoque	-	8.190
Transferência para propriedades para investimento – Nota explicativa nº 9	<u>(13.145)</u>	<u>-</u>
Saldo no final do período	27.742	21.299

(*) 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.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2019 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

a) Reconhecimento de receitas

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.20 e nº 2.21 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia reconhece a receita de venda de imóveis no momento em que há a transferência do controle dos bens aos clientes, e as receitas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear durante o período de vigência do contrato de arrendamento. Dessa forma, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto de foco em nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e do período do seu reconhecimento.

Como a auditoria tratou esse assunto

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

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos aplicados, consideramos as receitas reconhecidas pela venda de imóveis e as receitas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tomadas em conjunto.

b) Redução do valor recuperável das propriedades para investimentos

Conforme nota explicativa nº 2.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia possui propriedades para

investimento mantidas para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, que não excede o seu valor líquido realizável.

Em razão do ambiente econômico volátil e da oferta atual de estoques de unidades imobiliárias comerciais, entendemos que existe um risco significativo sobre a existência de perda por redução do valor recuperável ("impairment") de tais propriedades para investimentos. Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve grau elevado de julgamento da Administração, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Como a auditoria tratou esse assunto

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

Ajustes que afetariam a mensuração do valor recuperável de determinadas propriedades para investimento foram identificados. A Administração, como parte de sua avaliação, decidiu não registrar esses ajustes por terem sido considerados imateriais. Com base no resultado dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que as metodologias de mensuração, as premissas adotadas pela Administração e as divulgações efetuadas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado ("DVA"), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos nenhuma forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos 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 de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

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

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

- 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 consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, 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, 5 de março de 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
CNPJ: 29.780.061/0001-09

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado o Relatório da Administração da Companhia e as demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, que incluem a proposta da destinação do lucro líquido do exercício, e tomando como base o relatório, sem ressalvas, emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, é de opinião que os citados documentos, examinados à luz da legislação societária vigente, estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas da Companhia.

Ricardo Scalzo
Conselheiro

Rubens Eduardo Campos Cardoso
Conselheiro

Rui Scaranari
Conselheiro

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 2019, e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas.

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 (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.