

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	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	17
DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	18
Demonstração do Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
Notas Explicativas	21

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	46
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	48
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	50

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.480
Preferenciais	0
Total	1.480

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.443.669	2.184.240
1.01	Ativo Circulante	234.143	277.426
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	706	4.001
1.01.02	Aplicações Financeiras	202.754	244.237
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	202.754	244.237
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	202.754	244.237
1.01.03	Contas a Receber	30.683	29.188
1.01.03.01	Clientes	11.944	10.352
1.01.03.01.02	Contas a Receber	11.944	10.352
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.739	18.836
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	15.489	16.415
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.250	2.421
1.02	Ativo Não Circulante	2.209.526	1.906.814
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	291.779	161.380
1.02.01.04	Contas a Receber	29.640	34.618
1.02.01.04.01	Clientes	26.969	31.606
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	2.671	3.012
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	262.056	126.708
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	262.056	126.708
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	83	54
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	83	54
1.02.02	Investimentos	1.916.295	1.743.997
1.02.02.01	Participações Societárias	1.065.711	956.386
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.065.711	956.386
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	850.584	787.611
1.02.03	Imobilizado	510	580
1.02.04	Intangível	942	857
1.02.04.01	Intangíveis	942	857

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.443.669	2.184.240
2.01	Passivo Circulante	54.241	75.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	44.652	58.057
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	44.652	58.057
2.01.05	Outras Obrigações	1.971	5.422
2.01.05.02	Outros	1.971	5.422
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	3.718
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	871	848
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.098	856
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	2	0
2.01.06	Provisões	7.618	12.133
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.618	12.133
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	7.618	12.133
2.02	Passivo Não Circulante	913.586	708.346
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	903.722	693.172
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	903.722	693.172
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	903.722	693.172
2.02.03	Tributos Diferidos	653	666
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	653	666
2.02.04	Provisões	9.211	14.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.211	14.508
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	9.211	14.508
2.03	Patrimônio Líquido	1.475.842	1.400.282
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-40.594	-44.761
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.212	-81.208
2.03.02.07	Plano de Ações	39.618	36.447
2.03.04	Reservas de Lucros	442.524	371.131
2.03.04.01	Reserva Legal	75.296	75.296
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	367.228	295.835

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.427	43.291	13.408	40.569
3.01.01	Receita de Locação	15.427	43.291	13.408	40.569
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.966	-11.036	-3.522	-10.553
3.02.02	Custo das Locações	-3.966	-11.036	-3.522	-10.553
3.03	Resultado Bruto	11.461	32.255	9.886	30.016
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.290	78.488	6.751	29.511
3.04.01	Despesas com Vendas	-695	-1.979	-504	-1.402
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.004	-23.305	-7.290	-21.540
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2	2	8	8
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.987	103.770	14.537	52.445
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	20.751	110.743	16.637	59.527
3.06	Resultado Financeiro	-15.319	-39.394	-13.242	-41.906
3.06.01	Receitas Financeiras	3.647	11.588	4.538	15.223
3.06.02	Despesas Financeiras	-18.966	-50.982	-17.780	-57.129
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	5.432	71.349	3.395	17.621
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	-4
3.08.01	Corrente	0	0	0	-4
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.432	71.349	3.395	17.617
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.432	71.349	3.395	17.617
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09550	1,26830	0,06210	0,31400
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,09250	1,23870	0,06130	0,30780

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	5.432	71.349	3.395	17.617
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.432	71.349	3.395	17.617

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-26.701	37.379
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.429	29.166
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	71.349	17.617
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	11.036	10.553
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-103.770	-52.445
6.01.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social	0	4
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.171	2.836
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	51.720	55.745
6.01.01.09	Reversão Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-5.297	0
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-1.780	-5.144
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-53.130	8.213
6.01.02.01	Contas a Receber	3.045	76.612
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	926	-3.665
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-488	919
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	2	1
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-4.515	-7.060
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-29	5
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	23	-214
6.01.02.09	Impostos Diferidos	-13	-13
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	242	-1.417
6.01.02.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	-2.318
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-52.323	-54.637
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-171.664	77.887
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	93.756	79.979
6.02.02	Aplicações Financeiras	43.263	41.324
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	9.537	52.936
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-74.024	-1.644
6.02.06	Partes Relacionadas	478	-140
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-244.674	-94.568
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	195.070	-113.617
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-152.252	-80.851
6.03.02	Venda de Ações Próprias	6.739	6.783
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-5.743	-22.369
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-3.674	-17.180
6.03.05	Captação de empréstimos	350.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.295	1.649
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.001	56.483
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	706	58.132

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.167	44	0	0	4.211
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.171	0	0	0	3.171
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.743	0	0	0	-5.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.286	0	0	0	12.286
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-5.547	0	0	0	-5.547
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.349	0	71.349
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	71.349	0	71.349
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.594	371.175	71.349	0	1.475.842

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.750	50	0	0	-12.700
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.369	0	0	0	-22.369
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.344	0	0	0	13.344
5.04.06	Dividendos	0	0	50	0	0	50
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-6.561	0	0	0	-6.561
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	0	2.836	0	0	0	2.836
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.617	0	17.617
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.617	0	17.617
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-43.146	359.195	17.617	0	1.407.578

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	46.986	43.892
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	46.986	43.892
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.932	-3.851
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.932	-3.851
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.054	40.041
7.04	Retenções	-11.036	-10.553
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.036	-10.553
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	31.018	29.488
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	115.360	67.676
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	103.770	52.445
7.06.02	Receitas Financeiras	11.588	15.223
7.06.03	Outros	2	8
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	146.378	97.164
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	146.378	97.164
7.08.01	Pessoal	20.350	19.030
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.697	3.388
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50.982	57.129
7.08.03.01	Juros	46.107	54.636
7.08.03.03	Outras	4.875	2.493
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	71.349	17.617
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	71.349	17.617

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.766.696	2.723.444
1.01	Ativo Circulante	294.471	359.647
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.396	9.509
1.01.02	Aplicações Financeiras	223.010	262.203
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	223.010	262.203
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	223.010	262.203
1.01.03	Contas a Receber	69.065	87.935
1.01.03.01	Clientes	37.663	30.425
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	64	1.219
1.01.03.01.02	Contas a Receber	37.599	29.206
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	31.402	57.510
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	19.510	23.832
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	449	21.299
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	11.443	12.379
1.02	Ativo Não Circulante	2.472.225	2.363.797
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	95.175	111.341
1.02.01.04	Contas a Receber	86.735	96.402
1.02.01.04.01	Clientes	86.735	96.402
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	49	5.572
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	49	5.572
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.391	9.367
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	515	511
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.876	8.856
1.02.02	Investimentos	2.343.185	2.226.480
1.02.02.01	Participações Societárias	37.165	21.409
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	37.165	21.409
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.306.020	2.205.071
1.02.03	Imobilizado	18.713	10.523
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.713	10.523
1.02.04	Intangível	15.152	15.453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.766.696	2.723.444
2.01	Passivo Circulante	100.919	167.085
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.011	7.704
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.011	7.704
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.405	5.027
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.606	2.677
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	76.847	108.578
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	76.847	108.578
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	76.847	108.578
2.01.05	Outras Obrigações	8.359	37.724
2.01.05.02	Outros	8.359	37.724
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	3.718
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.834	6.615
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.525	15.391
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	1.000	12.000
2.01.06	Provisões	8.702	13.079
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.702	13.079
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.702	13.079
2.02	Passivo Não Circulante	1.181.131	1.152.652
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.154.166	1.129.781
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.154.166	1.129.781
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.154.166	1.129.781
2.02.03	Tributos Diferidos	8.413	8.346
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.413	8.346
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.413	8.346
2.02.04	Provisões	18.552	14.525
2.02.04.02	Outras Provisões	18.552	14.525
2.02.04.02.04	Contingencia	9.228	14.525
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	9.324	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.484.646	1.403.707
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-40.594	-44.761
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.212	-81.208
2.03.02.07	Plano de Ações	39.618	36.447
2.03.04	Reservas de Lucros	442.524	371.131
2.03.04.01	Reserva Legal	75.296	75.296
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	367.228	295.835
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.804	3.425

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	61.593	248.189	56.797	307.190
3.01.01	Receita de Locação	61.593	178.044	56.797	170.145
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	70.145	0	137.045
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.938	-40.019	-10.099	-137.705
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	0	-8.154	0	-107.422
3.02.02	Custo de Locação	-10.938	-31.865	-10.099	-30.283
3.03	Resultado Bruto	50.655	208.170	46.698	169.485
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.197	-45.517	-14.090	-46.615
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.584	-19.867	-4.976	-19.408
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.064	-28.573	-8.672	-25.778
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	928	4.105	97	238
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-477	-1.182	-539	-1.667
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.458	162.653	32.608	122.870
3.06	Resultado Financeiro	-24.997	-76.540	-26.021	-86.041
3.06.01	Receitas Financeiras	4.183	12.986	5.175	17.553
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.180	-89.526	-31.196	-103.594
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.461	86.113	6.587	36.829
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.897	-14.416	-2.754	-18.220
3.08.01	Corrente	-4.903	-14.362	-2.664	-18.021
3.08.02	Diferido	6	-54	-90	-199
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.564	71.697	3.833	18.609
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.564	71.697	3.833	18.609
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.432	71.349	3.395	17.617
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	132	348	438	992
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09550	1,26830	0,06210	0,31400
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
3.99.02.01	ON	0,09250	1,23870	0,06130	0,30780

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.564	71.697	3.833	18.609
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.564	71.697	3.833	18.609
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	5.432	71.349	3.395	17.617
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	132	348	438	992

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.003	70.639
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	136.487	137.101
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	71.697	18.609
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	31.865	30.283
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	3.171	2.836
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	86.507	101.476
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos	-64.648	-29.623
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	14.362	18.021
6.01.01.09	Reversão de Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-5.274	0
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	0	251
6.01.01.11	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.182	1.667
6.01.01.12	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	3	16
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-2.432	-6.634
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	54	199
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-100.484	-66.462
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.271	70.593
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.155	1.061
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	4.322	-5.515
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.991	3.788
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-4.377	-7.441
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-622	-866
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-71	-168
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	17.746	-2.929
6.01.02.09	Contas a Pagar por compra de Imóveis	-11.000	0
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	0	142
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-13.866	-6.310
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-4	-12
6.01.02.14	Impostos Diferidos	15	184
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-13.457	-22.463
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-81.045	-96.526
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-27.630	207.163
6.02.01	Aplicações Financeiras	41.625	85.651
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-118.892	-26.931
6.02.04	Partes Relacionadas	-11.415	-1.887
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	61.052	150.330
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-15.486	-278.997
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-382.808	-246.231
6.03.03	Venda de Ações Próprias	6.739	6.783
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-5.743	-22.369
6.03.05	Captação de empréstimos	370.000	0
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-3.674	-17.180
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.113	-1.195
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.509	62.027
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.396	60.832

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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
5.03	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	4.167	44	0	0	4.211	5.031	9.242
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.171	0	0	0	3.171	0	3.171
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.743	0	0	0	-5.743	0	-5.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.286	0	0	0	12.286	0	12.286
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44	0	44
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-5.547	0	0	0	-5.547	0	-5.547
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	5.031	5.031
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.349	0	71.349	348	71.697
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	71.349	0	71.349	348	71.697
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.594	371.175	71.349	0	1.475.842	8.804	1.484.646

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.396	359.145	0	0	1.402.661	3.427	1.406.088
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-12.750	50	0	0	-12.700	-741	-13.441
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-22.369	0	0	0	-22.369	0	-22.369
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	13.344	0	0	0	13.344	0	13.344
5.04.06	Dividendos	0	0	50	0	0	50	0	50
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-6.561	0	0	0	-6.561	0	-6.561
5.04.10	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	0	2.836	0	0	0	2.836	0	2.836
5.04.11	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-741	-741
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.617	0	17.617	992	18.609
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.617	0	17.617	992	18.609
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-43.146	359.195	17.617	0	1.407.578	3.678	1.411.256

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018
7.01	Receitas	262.759	316.395
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	262.759	316.395
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.695	-130.453
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.154	-107.422
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.541	-23.031
7.03	Valor Adicionado Bruto	230.064	185.942
7.04	Retenções	-31.865	-30.283
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-31.865	-30.283
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	198.199	155.659
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.909	16.124
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.182	-1.667
7.06.02	Receitas Financeiras	12.986	17.553
7.06.03	Outros	4.105	238
7.06.03.01	Outras Receitas	4.105	238
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	214.108	171.783
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	214.108	171.783
7.08.01	Pessoal	23.875	22.068
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.010	27.512
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	89.526	103.594
7.08.03.01	Juros	78.861	101.320
7.08.03.03	Outras	10.665	2.274
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	71.697	18.609
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	71.349	17.617
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	348	992

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os destaques do terceiro trimestre de 2019 foram o crescimento nas principais métricas financeiras, os elevados índices de rentabilidade operacional e a valorização do portfólio de imóveis da Companhia.

O esforço comercial e o combate a vacância continuaram a ser prioridades para a São Carlos. Encerramos o trimestre com taxas de vacância física e financeira de 14,1% e 12,0%, respectivamente. A receita bruta com locações totalizou R\$ 65,2 milhões no 3T19, um crescimento de 9,0% em relação ao 3T18. Na mesma base de ativos, o crescimento foi de 8,2% - superior à inflação medida pelo IGP-M no período, de 3,4% - explicado pelo aumento nos preços das novas locações e pela redução dos descontos escalonados. Como consequência, o EBITDA no período alcançou R\$ 47,1 milhões e margem de 76,5%.

Em setembro de 2019 o portfólio de imóveis da São Carlos foi avaliado pela CBRE em R\$ 4,6 bilhões, o que representa uma valorização de 10,3% em 12 meses. Essa apreciação atesta a estratégia bem-sucedida da Companhia de vender imóveis consolidados e investir em imóveis com alto potencial de valorização. No trimestre, adquirimos o Ed. João Bricola por R\$ 70,0 milhões, com *cap rate* de 10,2%. A São Carlos encerrou o 3T19 com um portfólio de 399,4 mil m² de ABL, composto por 78 imóveis, sendo 25 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 3,6 bilhões ou R\$ 63,3 por ação, um crescimento de 12,6% em relação ao 3T18.

Na gestão dos passivos financeiros, captamos um novo financiamento de R\$ 200 milhões com custo anual equivalente a CDI +1,09% e liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 115,5 milhões e custo anual de TR+9,8% (equivalente a CDI+3,3%). No acumulado do ano, a Companhia captou R\$ 370,0 milhões com custo anual de CDI + 0,7% e liquidou dívidas no montante de R\$ 252,9 milhões com custo anual de TR+9,9% (equivalente a CDI + 3,3%). Como resultado, o FFO aumentou 62,8% no trimestre, alcançando R\$ 22,3 milhões e margem de 36,2%. A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 1,0 bilhão, equivalente a 22,0% do valor do portfólio.

O desempenho no segmento de Centros de Conveniência teve contribuição decisiva para o desempenho no trimestre. A receita com locações atingiu R\$ 6,7 milhões, um crescimento de 17,5% em relação ao terceiro trimestre de 2018 e o NOI alcançou R\$ 5,7 milhões, um crescimento de 32,6% em relação ao mesmo período de 2018, com margem de 85,1%. O valor do portfólio cresceu 19,4% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões, e o NAV alcançou R\$ 479 milhões, um crescimento de 27,1% em 12 meses. A Companhia encerrou o trimestre com 34 centros inaugurados, somando 69,4 mil m² de ABL, 5 centros pré-operacionais e 14 terrenos para futuro desenvolvimento.

O saldo de caixa atingiu R\$ 225,4 milhões no fim de setembro de 2019, representando um *buying power* em torno de R\$ 600 milhões, se considerada alavancagem para novas aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Continuamos otimistas com as perspectivas do setor e com a retomada do ciclo imobiliário. Nossos esforços continuam focados em buscar novas oportunidades de geração de valor, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre Findo em
30 de Setembro de 2019 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO 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, 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 B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, em que é listada sob a sigla SCAR 3. O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 31 de outubro de 2019.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras individuais e consolidadas são preparadas de acordo com o IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", e com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

Notas Explicativas

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018"), publicadas no dia 12 de março de 2019 no jornal Valor Econômico e no Diário Oficial, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.b3.com.br e www.scsa.com.br/ri, logo, essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

2.3. Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis as informações financeiras intermediárias para o trimestre findo em 30 de setembro de 2019.

A norma internacional de relatório financeiro (IFRS) nova e revisada a seguir, em vigor para períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, foi adotada nas Informações Financeiras Intermediárias e o detalhamento da contabilização nos contratos de arrendamento mercantil está evidenciado na nota explicativa nº 20

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
IFRS 16	Operações de Arrendamentos Mercantil

2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

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

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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Caixa	13	12	31	30
Bancos	540	3.551	1.106	4.944
Aplicações financeiras	153	438	1.259	4.535
	<u>706</u>	<u>4.001</u>	<u>2.396</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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>202.754</u>	<u>244.237</u>	<u>223.010</u>	<u>262.203</u>

Notas Explicativas

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	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Contas a receber	38.913	41.958	123.716	122.981
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.497)	(1.508)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	250	2.500
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Taxas condominiais e outras	-	-	943	713
Total	38.913	41.958	124.334	125.608
Circulante	11.944	10.352	37.599	29.206
Não circulante (i)	26.969	31.606	86.735	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 provisão para os valores em aberto que não foram renegociados.

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	135	131
61 a 90 dias	-	-	61	5
91 a 120 dias	-	-	77	98
121 a 180 dias	-	-	16	105
Há mais de 180 dias	922	922	3.377	3.236
	922	922	3.666	3.575
A vencer	38.913	41.958	122.165	123.541
Total de contas a receber	39.835	42.880	125.831	127.116

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Saldo inicial	(922)	(922)	(1.508)	(1.460)
Constituição da provisão	-	-	(3)	(123)
Baixa de provisão	-	-	14	75
Saldo final	(922)	(922)	(1.497)	(1.508)

Notas Explicativas

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Imposto de renda a recuperar	10.310	6.664	11.492	9.735
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.884	7.481	3.011	7.800
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	427	410	790	1.317
PIS e COFINS a recuperar	1.772	1.772	4.081	4.848
Outros	96	88	136	132
Total	<u>15.489</u>	<u>16.415</u>	<u>19.510</u>	<u>23.832</u>

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio Líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no trimestre	Saldo em 31.12.2018	Outros	Aumento de capital	Movimentação		Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 30.09.2019
										Redução de capital	Equivalência Patrimonial		
253 Participações Ltda.	86.274	5.271	33.140	81.004	99,99	63.853	74.599	-	1.140	-	63.853	(58.590)	81.002
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	8	74	(8)	99,99	(2)	(5)	-	-	-	(2)	-	(7)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	321.048	137.563	165.276	186.135	99,99	5.965	91.169	-	89.000	-	5.965	(2.650)	183.484
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.742	704	20.843	22.038	60,00	869	5.154	-	7.908	-	521	(360)	13.223
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.412	5.819	58.162	69.593	99,99	9.809	73.531	-	-	-	9.809	(13.747)	69.593
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	148.921	15.266	109.983	133.655	99,99	21.235	128.421	-	-	-	21.235	(16.000)	133.656
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.953	644	83.889	85.309	99,99	930	85.960	-	-	-	930	(1.581)	85.309
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	69.614	24.735	41.127	44.879	99,99	2.916	43.564	-	-	-	2.916	(1.600)	44.880
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	222.841	99.264	126.700	123.577	99,99	(511)	129.088	-	-	(5.000)	(511)	-	123.577
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.477	7.416	48.304	51.061	99,99	3.157	49.012	-	-	-	3.157	(1.110)	51.059
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	447.338	233.835	310.766	213.503	99,99	(5.281)	226.657	127	-	(8.000)	(5.281)	-	213.503
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	6	4	(6)	99,40	(1)	(5)	-	-	-	(1)	-	(6)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.266	46.992	26.273	30.324	99,99	2.361	27.941	-	920	-	2.360	(1.947)	29.274
Total							935.086	127	98.968	(13.000)	104.951	(97.585)	1.028.547
Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.982	176	33.353	28.806	50,00	(908)	3.802	-	11.055	-	(453)	-	14.404
Longford Empreendimentos e Participações S.A.	46.472	953	62.672	45.519	50,00	(1.458)	17.498	-	5.990	-	(728)	-	22.760
							21.300	-	17.045	-	(1.181)	-	37.164
Total							956.386	127	116.013	(13.000)	103.770	(97.585)	1.065.711

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no trimestre	Saldo em 31.12.2017	Outros	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência Patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 30.09.2018
253 Participações Ltda.	96.138	15.243	32.000	80.896	99,99	10.153	93.112	-	-	-	10.153	(22.370)	80.895
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	4	71	(4)	99,99	(2)	(1)	-	-	-	(2)	-	(3)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	323.080	251.825	55.976	71.255	99,99	18.929	145.173	-	7.835	(57.200)	18.929	(43.482)	71.255
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.965	13.749	7.663	9.216	60	2.478	5.154	-	-	-	1.487	(1.110)	5.531
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.767	8.572	57.620	68.195	99,99	11.128	73.067	-	-	-	11.128	(16.000)	68.195
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	128.324	6.453	109.983	121.871	99,99	18.188	118.779	-	-	-	18.188	(15.095)	121.872
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	87.563	1.177	83.800	86.386	99,99	1.152	86.234	-	-	-	1.152	(1.000)	86.386
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.993	28.373	40.369	42.620	99,99	1.829	40.792	-	-	-	1.829	-	42.621
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	227.882	116.928	113.200	110.954	99,99	(1.582)	112.536	-	-	-	(1.582)	-	110.954
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	51.877	38.375	13.304	13.502	99,99	198	14.935	-	-	-	198	(1.634)	13.499
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	421.823	192.003	318.766	229.821	99,99	(9.060)	238.704	177	-	-	(9.060)	-	229.821
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4	4	(4)	99,99	(2)	(3)	-	-	-	(2)	-	(5)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	78.020	52.188	23.653	25.832	99,99	1.695	25.039	-	-	-	1.695	(900)	25.834
Total							953.521	177	7.835	(57.200)	54.113	(101.591)	856.855
Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	29.904	21.750	11.243	8.334	50,00	(1.516)	4.925	-	-	-	(758)	-	4.167
Longford Empreendimentos e Participações S.A.	47.428	12.025	50.692	35.404	50,00	(1.819)	18.611	-	-	-	(910)	-	17.701
							23.536	-	-	-	(1.668)	-	21.868
Total							977.057	177	7.835	(57.200)	52.445	(101.591)	878.723

Consolidado

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão de a Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentam saldo de R\$37.164 em investimentos em 30 de setembro de 2019 (R\$21.300 em 31 de dezembro de 2018). Adicionalmente a Companhia possui outros investimentos no montante de R\$ 1 em 30 de setembro de 2019 (R\$ 109 em 31 de dezembro de 2018), totalizando um montante no consolidado de R\$ 37.165 em 30 de setembro de 2019 (R\$ 21.409 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações estão demonstradas a seguir:

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	<u>Controladora</u> <u>Ativo não circulante</u>	
	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	120	8.329
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	3.239	956
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	92.885	6.883
253 Participações Ltda.	3.842	6.237
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	3.390
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	6.695	5.119
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	4.585	5.608
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	59	558
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	9.919	575
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	53	7.458
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	114.997	77.219
SC Corretora de Imóveis Ltda.	7	2
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	6	4
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.354	1.977
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	48
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>24.295</u>	<u>2.345</u>
Total	<u>262.056</u>	<u>126.708</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$262.056(R\$126.708 em 31 de dezembro de 2018), e do consolidado não circulante de R\$ 49 (R\$ 5.572 em 31 de dezembro de 2018), referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital, redução de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas e controladas em conjunto. Sobre as transações não há incidência de multas e juros.

Remuneração da Administração

Em 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 em 30 de setembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018:

	<u>Consolidado</u>					
	<u>30.09.2019</u>			<u>31.12.2018</u>		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.627	1.198	2.825	2.090	2.738	4.828
Diretores estatutários	<u>3.743</u>	<u>3.613</u>	<u>7.356</u>	<u>4.681</u>	<u>6.117</u>	<u>10.798</u>
Total	<u>5.370</u>	<u>4.811</u>	<u>10.181</u>	<u>6.771</u>	<u>8.855</u>	<u>15.626</u>

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			
	30.09.2019			31.12.2018
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		179.912		179.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	556.430	(53.056)	503.374
Instalações	10,00	184.377	(18.059)	166.318
Imobilizado em andamento		980	-	980
Total		921.699	(71.115)	850.584

	Consolidado			
	30.09.2019			31.12.2018
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		702.795	-	702.795
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.252.988	(210.641)	1.042.347
Instalações	10,00	581.231	(69.881)	511.350
Adiantamento para construção		8.417	-	8.417
Imobilizado em andamento		41.111	-	41.111
Total		2.586.542	(280.522)	2.306.020

As movimentações para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2018	Adições	Transferências	30.09.2019
Terrenos	158.912	21.000		179.912
Edificações	504.157	52.273		556.430
Instalações	183.739	376	262	184.377
Imobilizado em andamento	1.242	-	(262)	980
	848.050	73.649	-	921.699
Depreciação acumulada	(60.439)	(10.676)		(71.115)
Total	787.611	62.973	-	850.584

	Controladora		
	31.12.2017	Adições	30.09.2018
Terrenos	158.912	-	158.912
Edificações	504.077	81	504.158
Instalações	183.553	26	183.579
Imobilizado em andamento	287	1.102	1.389
	846.829	1.209	848.038
Depreciação	(46.809)	(10.221)	(57.030)
Total	800.020	(9.012)	791.008

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado			
	31.12.2018	Adições (i)	Transferências (ii)	30.09.2019
Terrenos	666.130	21.000	15.665	702.795
Edificações	1.190.759	74.153	(11.924)	1.252.988
Instalações	561.837	1.649	17.745	581.231
Adiantamento para construção	6.709	1.708	-	8.417
Imobilizado em andamento	30.660	19.954	(9.503)	41.111
	<u>2.456.095</u>	<u>118.464</u>	<u>11.983</u>	<u>2.586.542</u>
Depreciação	(251.024)	(29.498)	-	(280.522)
Saldo	<u>2.205.071</u>	<u>88.966</u>	<u>11.983</u>	<u>2.306.020</u>

- (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.
- (ii) A principal variação refere-se a conclusão da obra do Best Center Parque Prado no montante de R\$ 4.322 e reclassificação de imóveis destinados a venda (Nota explicativa nº 26) e para propriedade para investimento.

	Consolidado				
	31.12.2017	Adições	Baixas (i)	Transferências (ii)	30.09.2018
Terrenos	705.111	-	(30.540)	(5.030)	669.541
Edificações	1.227.726	186	(70.074)	19.794	1.177.632
Instalações	564.208	1.754	(5.727)	(702)	559.533
Adiantamento para construção	8.929	2.825	(782)	(5.972)	5.000
Imobilizado em andamento	34.215	21.640	(8.002)	(19.276)	28.577
	<u>2.540.189</u>	<u>26.405</u>	<u>(115.125)</u>	<u>(11.186)</u>	<u>2.440.283</u>
Depreciação	(224.212)	(27.976)	8.446	2.155	(241.587)
Saldo	<u>2.315.977</u>	<u>(1.571)</u>	<u>(106.679)</u>	<u>(9.031)</u>	<u>2.198.696</u>

- (i) 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.
- (ii) As principais variações referem-se a conclusão das construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Ericson e Generali e reclassificações para imóveis destinados a venda.

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28 (IAS 40), a consultoria independente CB

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Richard Ellis estimou em setembro de 2019 o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,5 bilhões, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são 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. Alguns terrenos foram avaliados internamente pela Companhia.

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. Não há eventos ocorridos em 2019 que indiquem possível risco de redução ao valor recuperável "impairment" relevante das propriedades para investimento em 30 de setembro de 2019, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 01 (R1) "Redução ao valor Recuperável de Ativos" (IAS 36).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	TR + 8,9 até 9,90	524.191	613.288	641.453	818.060
Capital de giro	R\$	CDI + 1,80	-	22.241	0	22.241
Antecipação de recebíveis (*)	R\$	IGPM + 10,40	13.916	17.316	13.916	17.316
Debêntures	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	62.334	61.442	98.108	102.640
Debêntures	R\$	CDI + 1,09 até 1,10	200.172	-	219.992	-
Debêntures	R\$	102% do CDI	147.761	-	147.761	-
Financiamento imobiliário - Obras	R\$	TR + 9,25 até 9,80	-	36.942	68.597	237.637
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	41.186	40.465
Total			948.374	751.229	1.231.013	1.238.359
Circulante			44.652	58.057	76.847	108.578
Não circulante			903.722	693.172	1.154.166	1.129.781

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

Descrição	Saldo em 31.12.2018	Adições	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2019
Empréstimos	751.229	350.000	51.720	(152.252)	(52.323)	948.374

Descrição	Saldo em 31.12.2017	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2018
Empréstimos	839.315	55.745	(80.851)	(54.637)	759.572

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2018</u>	<u>Adições</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 30.09.2019</u>
Empréstimos	1.238.359	370.000	86.507	(382.808)	(81.045)	1.231.013

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2017</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 30.09.2018</u>
Empréstimos	1.498.001	101.476	(246.231)	(96.526)	1.256.720

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

- 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.

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	37	50	2.688	2.673
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	616	616	5.725	5.673
Total	<u>653</u>	<u>666</u>	<u>8.413</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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora	
	30.09.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social	1.718	5.075
PIS e COFINS (*)	7.438	9.378
Outros	55	55
Total	9.211	14.508
Depósitos judiciais	(83)	(54)
Total	9.128	14.454

	Consolidado	
	30.09.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social	1.718	5.075
PIS e COFINS (*)	7.438	9.378
Outros	72	72
Total	9.228	14.525
Depósitos judiciais	(515)	(511)
Total	8.713	14.014

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

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Saldo inicial	14.508	14.508	14.525	14.508
Atualização monetária	-	-	-	17
Reversão	(5.297)	-	(5.297)	-
Saldo final	9.211	14.508	9.228	14.525

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$74.793 (R\$ 69.199 em 31 de dezembro de 2018), ações cíveis no montante de R\$ 310 (R\$ 1.154 em 31 de dezembro de 2018) e ações trabalhistas no montante de R\$127 (R\$ 458 em 31 de dezembro de 2018), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 o montante de R\$ 1.872 (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 30 de setembro de 2019 e em 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 30 de setembro de 2019, a Companhia possuía em tesouraria 1.480.282 ações ordinárias nominativas (1.694.995 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018), adquiridas a um custo médio de R\$31,97 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.

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO 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 dez anos, podendo ser estendidos por igual período. Todos os contratos contêm cláusulas de revisão das condições de mercado no caso de a Companhia optar por uma renovação. O arrendatário não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 06 de maio de 2019, a São Carlos concluiu a venda dos terrenos adjacentes ao empreendimento Jardim Tietê com a 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 milhões recebidos em 05 de outubro de 2018 e R\$10 milhões recebidos em 19 de dezembro de 2018), R\$10 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 30 de setembro 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 e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Receita bruta de locação	16.728	46.986	14.502	43.892	65.732	189.957	60.318	181.050
Impostos	(1.301)	(3.695)	(1.094)	(3.323)	(4.139)	(11.913)	(3.521)	(10.905)
Total	15.427	43.291	13.408	40.569	61.593	178.044	56.797	170.145
Receita de vendas de imóveis	-	-	-	-	-	72.802	-	135.345
Impostos	-	-	-	-	-	(2.657)	-	1.700
Total	-	-	-	-	-	70.145	-	137.045

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 varejo 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 São Paulo – 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 terceiro trimestre de 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019
Receita bruta	59.026	170.510	6.706	19.447	-	72.802	65.732	262.759
Impostos incidentes sobre a receita	(3.774)	(10.858)	(365)	(1.055)	-	(2.657)	(4.139)	(14.570)
Custo da locações	(9.314)	(27.023)	(1.624)	(4.842)	-	-	(10.938)	(31.865)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	(8.154)	-	(8.154)
Despesas/receitas operacionais	(10.114)	(28.582)	(5.085)	(15.514)	(130)	(1.769)	(15.329)	(45.865)
Receitas financeiras	3.966	12.453	217	533	-	-	4.183	12.986
Despesas financeiras	(20.521)	(68.922)	(2.977)	(11.008)	(5.682)	(9.596)	(29.180)	(89.526)
Imposto de renda e contribuição social	(4.341)	(10.529)	(556)	(1.645)	-	(2.242)	(4.897)	(14.416)
	14.928	37.049	(3.684)	(14.084)	(5.812)	48.384	5.432	71.349

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Despesas com pessoal	(6.805)	(20.446)	(6.584)	(19.067)	(7.982)	(23.993)	(7.635)	(22.190)
Serviços de terceiros	(788)	(1.489)	(286)	(1.145)	(1.081)	(2.447)	(456)	(1.725)
Despesas com depreciação e amortização	(3.966)	(11.036)	(3.522)	(10.553)	(10.938)	(31.865)	(10.099)	(30.283)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	(8.154)	-	(107.422)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(695)	(1.979)	(504)	(1.402)	(5.584)	(19.867)	(4.976)	(19.408)
Despesas com ocupação	(254)	(789)	(246)	(714)	(268)	(842)	(266)	(773)
Despesas tributárias	-	(1)	(20)	(61)	(6)	(25)	(32)	(84)
Outras	(155)	(578)	(146)	(545)	201	2.839	(186)	(768)
	(12.663)	(36.318)	(11.308)	(33.487)	(25.658)	(84.354)	(23.650)	(182.653)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Classificados como:								
Custo das locações	(3.966)	(11.036)	(3.522)	(10.553)	(10.938)	(31.865)	(10.099)	(30.283)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	(8.154)	-	(107.422)
Despesas gerais e administrativas	(8.004)	(23.305)	(7.290)	(21.540)	(10.064)	(28.573)	(8.672)	(25.778)
Despesas comerciais	(695)	(1.979)	(504)	(1.402)	(5.584)	(19.867)	(4.976)	(19.408)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	2	2	8	8	928	4.105	97	238
	12.663	(36.318)	(11.308)	(33.487)	(25.658)	84.354	(23.650)	(182.653)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Receita de juros								
Aplicações financeiras	3.459	11.013	4.439	14.916	3.791	11.877	4.823	16.631
Contas a receber de clientes	9	16	-	1	74	198	70	182
Atualização impostos a recuperar	144	524	99	306	206	793	121	577
Outros	35	35	-	-	112	118	161	163
	<u>3.647</u>	<u>11.588</u>	<u>4.538</u>	<u>15.223</u>	<u>4.183</u>	<u>12.986</u>	<u>5.175</u>	<u>17.553</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2018
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(18.897)	(52.323)	(17.409)	(54.637)	(25.356)	(81.045)	(30.269)	(96.526)
Estorno de atualização de provisão de riscos tributários	2.199	5.297	139	-	2.199	5.296	139	-
Outras despesas financeiras	(2.268)	(3.956)	(510)	(2.492)	(6.023)	(13.777)	(1.066)	(7.068)
	<u>(18.966)</u>	<u>(50.982)</u>	<u>(17.780)</u>	<u>(57.129)</u>	<u>(29.180)</u>	<u>(89.526)</u>	<u>(31.196)</u>	<u>(103.594)</u>

20. ARRENDAMENTO MERCANTIL

Em janeiro de 2016, o IASB emitiu a versão final do IFRS 16 – “Leases”, que determina os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento. O IFRS 16 entrou em vigência partir de 1º de janeiro de 2019 e determina que, para grande parte dos arrendamentos, o arrendatário passe a registrar um ativo referente ao direito de uso do ativo identificado, bem como o passivo relacionado ao arrendamento.

A Companhia aplicou a norma em 1º de janeiro de 2019, sem a reapresentação de períodos comparativos, e, como consequência, reconheceu um ativo de direito de uso, líquido de amortização, no ativo imobilizado e o respectivo passivo de arrendamento, na rubrica de contas a pagar no valor de R\$9.073. A despesa de depreciação do direito de uso incorrida no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 corresponde a R\$262.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

21. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**21.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o (prejuízo) Lucro Líquido (CSLL) - correntes e diferidos**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	(4)	(1.323)	(4.086)	(742)	(4.849)
IRPJ	-	-	-	-	(3.580)	(10.276)	(1.922)	(13.172)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(4.903)</u>	<u>(14.362)</u>	<u>(2.664)</u>	<u>(18.021)</u>
Despesas diferidas								
CSLL	-	-	-	-	3	(18)	(32)	(70)
IRPJ	-	-	-	-	3	(36)	(58)	(129)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>(54)</u>	<u>(90)</u>	<u>(199)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(4.897)</u>	<u>(14.416)</u>	<u>(2.754)</u>	<u>(18.220)</u>

21.2. 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			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2018 a 30/09/2018
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	5.432	71.349	3.395	17.621	10.461	86.113	6.587	36.829
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(1.847)	(24.259)	(1.154)	(5.991)	(3.556)	(29.278)	(2.240)	(12.522)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	5.582	37.310	4.039	16.928	(497)	1.640	(1.571)	(1.954)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	330	1.265	442	1.547
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	3.822	29.139	4.709	10.928
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	(39)	185	43	149
Outros	(17)	(49)	(19)	(50)	(199)	(480)	(208)	(951)
Prejuízos não utilizados	<u>(3.718)</u>	<u>(13.002)</u>	<u>(2.866)</u>	<u>(10.891)</u>	<u>(4.758)</u>	<u>(16.887)</u>	<u>(3.929)</u>	<u>(15.417)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(4.897)</u>	<u>(14.416)</u>	<u>(2.754)</u>	<u>(18.220)</u>

21.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2019 representam o montante de R\$50.319 (R\$34.036 em 30 de setembro de 2018), composto por R\$36.999 (R\$25.026 em 30 setembro de 2018) de IRPJ e R\$13.320 (R\$9.010 em 30 de setembro 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.

22. LUCRO POR AÇÃO**22.1. Lucro básico por ação**

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	71.349	17.617
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.257	56.102
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	1,2683	0,3140

22.2. 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>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	71.349	17.617
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.257	56.102
Efeito das opções para empregados	<u>1.342</u>	<u>1.142</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação (todas as mensurações)	<u>57.599</u>	<u>57.244</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>1,2387</u>	<u>0,3078</u>

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**23.1. 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.

23.2. 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 período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 é conforme segue:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	30.09.2019	31.12.2018
Dívida	1.231.013	1.238.359
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(2.396)	(9.509)
Aplicação financeira	<u>(223.010)</u>	<u>(262.203)</u>
Dívida líquida	1.005.607	966.647
Patrimônio líquido	<u>1.484.646</u>	<u>1.403.707</u>
Relação dívida líquida/capital	68%	69%

23.3. 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	
	30.09.2019	31.12.2018
Ativo financeiro		
Custo Amortizado:		
Contas a receber	38.913	41.958
Aplicações financeiras	<u>202.754</u>	<u>244.237</u>
Total	<u>241.667</u>	<u>286.195</u>
Passivo financeiro		
Custo Amortizado		
Empréstimos e financiamentos	<u>(948.734)</u>	<u>(751.229)</u>
Total	<u>(948.734)</u>	<u>(751.229)</u>

	Consolidado			
	Contábil		Valor justo	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Ativo financeiro				
Custo Amortizado:				
Contas a receber	124.334	125.608	124.334	125.608
Aplicações financeiras	<u>223.010</u>	<u>262.203</u>	<u>223.010</u>	<u>262.203</u>
Total	<u>347.344</u>	<u>387.811</u>	<u>347.344</u>	<u>387.811</u>

	Consolidado			
	Contábil		Valor justo	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Ativo financeiro				
Custo Amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.231.013)	(1.238.359)	(1.216.679)	(1.105.950)
Contas a pagar por compra de imóveis	(1.000)	(12.000)	(1.000)	(12.000)
Total	<u>(1.232.013)</u>	<u>(1.250.359)</u>	<u>(1.217.679)</u>	<u>(1.117.950)</u>

23.4. 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,

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

23.5. 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\$).

23.6. 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 30 de setembro de 2019 e de 31 de dezembro 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.

23.7. 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

23.8. 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.

23.9. 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.

23.10. 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.

23.11. 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 23.3 calculados com base no seu valor presente apurado pelos fluxos de caixa futuros e utilizando-se das taxas de juros aplicáveis a instrumentos de natureza, prazos e riscos similares ou com base nas cotações de mercado desses títulos praticadas nas datas dos balanços, mensurados como (Nível 2) "inputs" diferentes dos preços negociados em mercados ativos.

23.13. Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro 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	710.052	-	1.775	3.905
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	13.916	743	929	1.115
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	367.752	16.549	20.686	24.823
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	139.293	4.541	5.676	6.811
<u>Aplicação financeira</u>	Redução do CDI	<u>(223.010)</u>	<u>-</u>	<u>(2.565)</u>	<u>(5.129)</u>
Exposição líquida		<u>1.008.003</u>	<u>21.833</u>	<u>26.501</u>	<u>31.525</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

24. 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

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 2018 e no Programa de Ações 2018.

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

	30.09.2019		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	818	-	5.465	-
Opções concedidas	40.000	7,98	40.000	3,58
Opções exercidas	(177.511)	3,44	(165.357)	44,27
Opções exercidas	(158.302)	-	(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			(2.042)	25,08
Quantidade final	<u>1.320.265</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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	30.09.2019		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	1.093	-	<u>2.823</u>	-
Quantidade final	538.547		<u>278.140</u>	

A despesa com os Planos de Opções e Ações para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 foi de R\$3.171, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$3.678 em 31 de dezembro de 2018).

25. 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.

26. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 30 de setembro de 2019, o saldo consolidado de R\$449 (R\$21.299 em 31 de dezembro de 2018) de imóveis destinados à venda está relacionado ao plano de venda a terceiros de imóveis localizados no Estado de São Paulo.

	<u>30.09.2019</u> <u>Consolidado</u>
Saldo no início do período	21.299
Vendas ocorridas	(8.154)
Transferência para propriedades para investimento – Nota explicativa nº 9	(12.696)
Saldo no final do período	449

27. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA**a) Caixa e equivalentes de caixa**

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na nota explicativa nº 3.

b) Transações que não envolveram caixa

	<u>30.09.2019</u> <u>Controladora</u>	<u>30.09.2018</u> <u>Controladora</u>
Aumento de capital social em controladas	116.013	7.835
Redução de capital em controladas a receber	3.463	2.571
Dividendos a receber	3.829	19.991
Propriedades para investimentos	-	2.043

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 02 de outubro de 2019, a Companhia, realizou a alienação de sua participação na empresa Longford Participações e Empreendimentos S.A., pelo valor de R\$22.250 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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Relatório sobre a Revisão de

Informações Trimestrais do

Período de Nove Meses Findo em

30 de Setembro de 2019

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Outro assunto

Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias 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. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 31 de outubro de 2019

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Ribas Gomes Simões

Auditores Independentes

Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8

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

Os membros do Conselho Fiscal da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. no exercício de suas atribuições legais e estatutárias procederam ao exame do Relatório de Administração e das Demonstrações Contábeis Intermediárias referente ao 3º trimestre, com data base 30 de setembro de 2019, as quais foram revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, que emitiu o relatório sem ressalvas.

O Conselho Fiscal verificou a exatidão de todos os elementos apreciados à luz da legislação societária vigente e é de opinião que as citadas peças refletem adequadamente a situação patrimonial, e a posição financeira das atividades desenvolvidas pela 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:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas aos nove meses com data base em 30 de setembro de 2019.

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

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos aos nove meses com data base em 30 de setembro 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.