

# 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 30/06/2019	8
DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018	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 30/06/2019	17
DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018	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	47
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	48
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	49

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2019</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>57.737</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.533
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.533</b>

**Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro**

<b>Evento</b>	<b>Aprovação</b>	<b>Provento</b>	<b>Início Pagamento</b>	<b>Espécie de Ação</b>	<b>Classe de Ação</b>	<b>Provento por Ação (Reais / Ação)</b>
Assembléia Geral Ordinária	30/04/2019	Dividendo	31/05/2019	Ordinária		0,06615

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	2.335.020	2.184.240
1.01	Ativo Circulante	282.843	277.426
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	588	4.001
1.01.02	Aplicações Financeiras	251.890	244.237
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	251.890	244.237
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	251.890	244.237
1.01.03	Contas a Receber	30.365	29.188
1.01.03.01	Clientes	11.053	10.352
1.01.03.01.02	Contas a Receber	11.053	10.352
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.312	18.836
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	16.085	16.415
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.227	2.421
1.02	Ativo Não Circulante	2.052.177	1.906.814
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	221.987	161.380
1.02.01.04	Contas a Receber	30.937	34.618
1.02.01.04.01	Clientes	28.224	31.606
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	2.713	3.012
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	190.967	126.708
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	190.967	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	1.828.756	1.743.997
1.02.02.01	Participações Societárias	1.047.831	956.386
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.047.831	956.386
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	780.925	787.611
1.02.03	Imobilizado	518	580
1.02.04	Intangível	916	857
1.02.04.01	Intangíveis	916	857

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	2.335.020	2.184.240
2.01	Passivo Circulante	68.132	75.612
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	60.275	58.057
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	60.275	58.057
2.01.05	Outras Obrigações	2.512	5.422
2.01.05.02	Outros	2.512	5.422
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	3.718
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	781	848
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.731	856
2.01.06	Provisões	5.345	12.133
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.345	12.133
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	5.345	12.133
2.02	Passivo Não Circulante	798.011	708.346
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	785.942	693.172
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	785.942	693.172
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	785.942	693.172
2.02.03	Tributos Diferidos	658	666
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	658	666
2.02.04	Provisões	11.411	14.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.411	14.508
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	11.411	14.508
2.03	Patrimônio Líquido	1.468.877	1.400.282
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-42.127	-44.761
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.998	-81.208
2.03.02.07	Plano de Ações	38.871	36.447
2.03.04	Reservas de Lucros	437.092	371.131
2.03.04.01	Reserva Legal	75.296	75.296
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	361.796	295.835

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	13.999	27.864	13.548	27.161
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.535	-7.070	-3.518	-7.031
3.03	Resultado Bruto	10.464	20.794	10.030	20.130
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	60.782	69.198	4.156	22.760
3.04.01	Despesas com Vendas	-642	-1.284	-414	-898
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.790	-15.301	-7.558	-14.250
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	69.214	85.783	12.128	37.908
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	71.246	89.992	14.186	42.890
3.06	Resultado Financeiro	-11.210	-24.075	-14.646	-28.664
3.06.01	Receitas Financeiras	4.018	7.941	5.683	10.685
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.228	-32.016	-20.329	-39.349
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	60.036	65.917	-460	14.226
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-4	-4
3.08.01	Corrente	0	0	-4	-4
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	60.036	65.917	-464	14.222
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	60.036	65.917	-464	14.222
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,06830	1,17280	-0,00750	0,25190
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,04410	1,14620	-2,30150	0,24650

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	60.036	65.917	-464	14.222
4.03	Resultado Abrangente do Período	60.036	65.917	-464	14.222

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-20.395	43.572
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	16.544	19.642
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	65.917	14.222
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	7.070	7.031
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-85.783	-37.908
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	44	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	2.424	1.994
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	31.209	38.175
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-3.097	139
6.01.01.10	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-1.240	-4.011
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-36.939	23.930
6.01.02.01	Contas a Receber	2.681	76.322
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	330	-2.642
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-507	619
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	-33.426	-37.227
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-6.788	-9.154
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-29	5
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-67	-209
6.01.02.09	Impostos Diferidos	-8	-9
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	875	-1.457
6.01.02.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	-2.318
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-76.715	54.432
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	81.656	67.227
6.02.02	Aplicações Financeiras	-6.413	15.846
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	6.257	59.304
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-381	-1.090
6.02.06	Partes Relacionadas	375	-311
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-158.209	-78.709
6.02.09	Aumento de capital em Controladas	0	-7.835
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	93.697	-96.345
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-52.795	-74.526
6.03.02	Venda de Ações Próprias	5.760	6.437
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-5.550	-11.076
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-3.718	-17.180
6.03.05	Capitação de empréstimos	150.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.413	1.659
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.001	56.483
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	588	58.142



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	2.634	44	0	0	2.678
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.424	0	0	0	2.424
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.550	0	0	0	-5.550
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.423	0	0	0	10.423
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-4.663	0	0	0	-4.663
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	65.917	0	65.917
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	65.917	0	65.917
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.127	371.175	65.917	0	1.468.877

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	-2.645	50	0	0	-2.595
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.994	0	0	0	1.994
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.076	0	0	0	-11.076
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.946	0	0	0	11.946
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	50	0	0	50
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-5.509	0	0	0	-5.509
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.222	0	14.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.222	0	14.222
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-33.041	359.195	14.222	0	1.414.288

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
7.01	Receitas	30.258	29.390
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.017	-2.635
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.017	-2.635
7.03	Valor Adicionado Bruto	27.241	26.755
7.04	Retenções	-7.070	-7.031
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.070	-7.031
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.171	19.724
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	93.724	48.593
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	85.783	37.908
7.06.02	Receitas Financeiras	7.941	10.685
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	113.895	68.317
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	113.895	68.317
7.08.01	Pessoal	13.566	12.473
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.396	2.273
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	32.016	39.349
7.08.03.01	Juros	32.633	37.227
7.08.03.03	Outras	-617	2.122
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	65.917	14.222
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65.917	14.222

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	2.745.853	2.723.444
1.01	Ativo Circulante	343.124	359.647
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.829	9.509
1.01.02	Aplicações Financeiras	264.217	262.203
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	264.217	262.203
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	264.217	262.203
1.01.03	Contas a Receber	68.078	87.935
1.01.03.01	Clientes	35.101	30.425
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	63	1.219
1.01.03.01.02	Contas a Receber	35.038	29.206
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	32.977	57.510
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	21.310	23.832
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	449	21.299
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	11.218	12.379
1.02	Ativo Não Circulante	2.402.729	2.363.797
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	112.400	111.341
1.02.01.04	Contas a Receber	90.182	96.402
1.02.01.04.01	Clientes	90.182	96.402
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.539	5.572
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	13.539	5.572
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.679	9.367
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	529	511
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.150	8.856
1.02.02	Investimentos	2.255.939	2.226.480
1.02.02.01	Participações Societárias	23.203	21.409
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	23.203	21.409
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.232.736	2.205.071
1.02.03	Imobilizado	10.241	10.523
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.241	10.523
1.02.04	Intangível	24.149	15.453

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	2.745.853	2.723.444
2.01	Passivo Circulante	128.685	167.085
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.818	7.704
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.818	7.704
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.606	5.027
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.212	2.677
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	103.403	108.578
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	103.403	108.578
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	103.403	108.578
2.01.05	Outras Obrigações	11.252	37.724
2.01.05.02	Outros	11.252	37.724
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	3.718
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	7.260	6.615
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.492	15.391
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	2.500	12.000
2.01.06	Provisões	6.212	13.079
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.212	13.079
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.212	13.079
2.02	Passivo Não Circulante	1.139.619	1.152.652
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.110.463	1.129.781
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.110.463	1.129.781
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.110.463	1.129.781
2.02.03	Tributos Diferidos	8.442	8.346
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.442	8.346
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.442	8.346
2.02.04	Provisões	20.714	14.525
2.02.04.02	Outras Provisões	20.714	14.525
2.02.04.02.04	Contingencia	11.428	14.525
2.02.04.02.05	Outras Contas a Pagar	9.286	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.477.549	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	-42.127	-44.761
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-80.998	-81.208
2.03.02.07	Plano de Ações	38.871	36.447
2.03.04	Reservas de Lucros	437.092	371.131
2.03.04.01	Reserva Legal	75.296	75.296
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	361.796	295.835
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.672	3.425

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	129.560	186.596	69.910	250.393
3.01.01	Receita de Locação	59.415	116.451	56.308	113.347
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	70.145	70.145	13.602	137.046
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-18.625	-29.081	-23.824	-127.606
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-8.154	-8.154	-13.643	-107.422
3.02.02	Custo de Locação	-10.471	-20.927	-10.181	-20.184
3.03	Resultado Bruto	110.935	157.515	46.086	122.787
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.446	-30.320	-15.157	-32.525
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.988	-14.283	-5.643	-14.432
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.371	-18.509	-8.933	-17.106
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	219	3.177	0	141
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-306	-705	-581	-1.128
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	92.489	127.195	30.929	90.262
3.06	Resultado Financeiro	-26.804	-51.543	-29.029	-60.020
3.06.01	Receitas Financeiras	4.402	8.803	6.255	12.378
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.206	-60.346	-35.284	-72.398
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	65.685	75.652	1.900	30.242
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.641	-9.519	-2.056	-15.466
3.08.01	Corrente	-5.603	-9.459	-1.999	-15.357
3.08.02	Diferido	-38	-60	-57	-109
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	60.044	66.133	-156	14.776
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	60.044	66.133	-156	14.776
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	60.036	65.917	-464	14.222
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8	216	308	554
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,06830	1,17280	-0,00750	0,25190
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
3.99.02.01	ON	1,04410	1,14620	-2,30150	0,24650

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2018 à 30/06/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	60.044	66.133	-156	14.776
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	60.044	66.133	-156	14.776
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	60.036	65.917	-464	14.222
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	8	216	308	554



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	16.865	57.220
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	88.015	72.698
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	66.133	14.776
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	20.927	20.184
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	2.424	1.994
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	57.689	70.569
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos	-64.648	-46.398
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	9.459	15.357
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-3.117	139
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	0	53
6.01.01.11	Resultado de Equivalência Patrimonial	705	1.128
6.01.01.12	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	3	16
6.01.01.13	Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-1.620	-5.229
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	60	109
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-71.150	-15.478
6.01.02.01	Contas a Receber	-1.885	92.964
6.01.02.02	Partes Relacionadas	1.156	1.060
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.522	-4.328
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.867	61
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-6.867	-9.724
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-465	-170
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	19.009	-2.589
6.01.02.09	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	579	-606
6.01.02.10	Contas a pagar por compra de imóveis	-9.500	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-13.899	-6.651
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-18	-16
6.01.02.14	Impostos Diferidos	36	93
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-7.996	-19.315
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-55.689	-66.257
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	14.456	175.854
6.02.01	Aplicações Financeiras	-394	41.931
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-34.986	-17.122
6.02.03	Imóveis Destinados a Venda	0	109
6.02.04	Partes Relacionadas	-10.466	643
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	60.302	150.293
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-30.001	-234.808
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-196.493	-212.989
6.03.02	Captação de Empréstimos	170.000	0
6.03.03	Venda de Ações Próprias	5.760	6.437
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-5.550	-11.076
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-3.718	-17.180
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.320	-1.734
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.509	62.027
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.829	60.293

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019****(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	2.634	44	0	0	2.678	5.031	7.709
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.424	0	0	0	2.424	0	2.424
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.550	0	0	0	-5.550	0	-5.550
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.423	0	0	0	10.423	0	10.423
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44	0	44
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-4.663	0	0	0	-4.663	0	-4.663
5.04.10	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	5.031	5.031
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	65.917	0	65.917	216	66.133
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	65.917	0	65.917	216	66.133
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-42.127	371.175	65.917	0	1.468.877	8.672	1.477.549

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/06/2018****(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	-2.645	50	0	0	-2.595	-501	-3.096
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.994	0	0	0	1.994	0	1.994
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-11.076	0	0	0	-11.076	0	-11.076
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	11.946	0	0	0	11.946	0	11.946
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	50	0	0	50	0	50
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-5.509	0	0	0	-5.509	0	-5.509
5.04.10	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-501	-501
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.222	0	14.222	554	14.776
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.222	0	14.222	554	14.776
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-33.041	359.195	14.222	0	1.414.288	3.480	1.417.768

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/06/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/06/2018</b>
7.01	Receitas	197.027	256.077
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.010	-124.387
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.154	-107.422
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.856	-16.965
7.03	Valor Adicionado Bruto	172.017	131.690
7.04	Retenções	-20.927	-20.184
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.927	-20.184
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	151.090	111.506
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.275	11.391
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-705	-1.128
7.06.02	Receitas Financeiras	8.803	12.378
7.06.03	Outros	3.177	141
7.06.03.01	Outras Receitas	3.177	141
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	162.365	122.897
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	162.365	122.897
7.08.01	Pessoal	15.916	14.522
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.970	21.201
7.08.02.01	Federais	19.970	21.201
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	60.346	72.398
7.08.03.01	Juros	57.597	70.614
7.08.03.03	Outras	2.749	1.784
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	66.133	14.776
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	65.917	14.222
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	216	554

## Comentário do Desempenho

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O segundo trimestre de 2019 foi marcado pela consistência no crescimento das principais métricas financeiras e do nível de rentabilidade da operação, consequência da nossa estratégia de gestão ativa do portfólio e da disciplina financeira na alocação de capital. Os destaques no trimestre foram a reciclagem do portfólio com a conclusão da venda dos terrenos do empreendimento Jardim Tietê e a gestão de nossos passivos financeiros.

Na frente de reciclagem do portfólio, concluímos a venda dos terrenos no empreendimento Jardim Tietê por R\$ 72,8 milhões, gerando um resultado líquido de R\$ 56,7 milhões. Por outro lado, adquirimos, em julho de 2019, o Edifício João Bricola (ex-Mappin), no centro de São Paulo, pelo valor de R\$ 70 milhões. O Edifício encontra-se 100% locado e o *cap rate* da aquisição foi de 10,2%.

O combate a vacância continuou a ser a nossa maior prioridade. Neste trimestre, celebramos contratos de locação que totalizaram 8 mil m<sup>2</sup> de ABL. A receita bruta com locações cresceu 5,5% em comparação com o 2T18, alcançando R\$ 62,8 milhões. Como consequência, o EBITDA no trimestre alcançou R\$ 44,3 milhões e margem de 74,6%.

Na gestão dos passivos financeiros, captamos novo financiamento de R\$ 150 milhões com custo anual equivalente a 102% do CDI e liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 125,5 milhões. Como resultado, o FFO no trimestre cresceu 50% em comparação ao 2T18, atingindo R\$ 17,4 milhões e margem de 29,3%. A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 940,4 milhões, equivalente a 23,1% do valor do portfólio.

A São Carlos encerrou o trimestre com um portfólio avaliado em R\$ 4,1 bilhões, sendo R\$ 3,6 bilhões no segmento Office e R\$ 502 milhões no segmento de Centros de Conveniência. O NAV alcançou R\$ 3,1 bilhões, equivalente a R\$ 55,6 por ação contra R\$ 52,6 por ação em junho de 2018. O portfólio do segmento Office encerrou o trimestre com 24 ativos que totalizam 318 mil m<sup>2</sup> de ABL. O portfólio de Centros de Conveniência, encerrou o trimestre com 53 ativos, sendo 33 centros inaugurados, 5 pré-operacionais, 2 em obra e 13 terrenos para futuro desenvolvimento. A área dos Centros de Conveniência inaugurados somava 68 mil m<sup>2</sup> de ABL, correspondente a 393 lojas no final do trimestre.

O desempenho no segmento de Centros de Conveniência foi destaque no trimestre. A receita com locações atingiu R\$ 6,6 milhões, um crescimento de 17,9% em relação ao segundo trimestre de 2018, e o NOI alcançou R\$ 5,6 milhões, um crescimento de 30,2% em relação ao mesmo período de 2018, com margem NOI de 84,8%. O NAV do segmento de Centros de Conveniência cresceu 21,6% no trimestre, atingindo R\$ 406 milhões.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário. Continuamos focados em buscar novas oportunidades de geração de valor, através da reciclagem do portfólio de Office, novas aquisições e crescimento do portfólio de Centros de Conveniência.

## **Notas Explicativas**

### ***São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.***

*Informações Financeiras Intermediárias  
Referentes ao Semestre Findo em  
30 de Junho 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 SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 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 varejo de conveniência, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de governança corporativa da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob a sigla SCAR 3. O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 08 de agosto 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](http://www.cvm.gov.br), [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) e [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri), logo, essas informações semestrais 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 semestre findo em 30 de junho 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>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Caixa	14	12	32	30
Bancos	528	3.551	2.463	4.944
Aplicações financeiras (*):				
Caderneta de poupança e outros	46	438	8.334	4.535
	<u>588</u>	<u>4.001</u>	<u>10.829</u>	<u>9.509</u>

(\* ) Aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valor. Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração média de 101% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.



**Notas Explicativas****4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>251.890</u>	<u>244.237</u>	<u>264.217</u>	<u>262.203</u>

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

**5. CONTAS A RECEBER**

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Contas a receber	39.277	41.958	124.052	122.981
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.497)	(1.508)
Contas a receber por venda de imóveis	-	-	1.000	2.500
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	922	922	922
Taxas condominiais e outras	-	-	743	713
Total	<u>39.277</u>	<u>41.958</u>	<u>125.220</u>	<u>125.608</u>
Circulante	11.053	10.352	35.038	29.206
Não circulante (i)	28.224	31.606	90.182	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	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Vencidas:				
31 a 60 dias	-	-	48	131
61 a 90 dias	-	-	7	5
91 a 120 dias	-	-	246	98
121 a 180 dias	-	-	520	105
Há mais de 180 dias	922	922	2.811	3.236
	<u>922</u>	<u>922</u>	<u>3.632</u>	<u>3.575</u>
A vencer	39.277	41.958	123.085	123.541
Total de contas a receber	<u>40.199</u>	<u>42.880</u>	<u>126.717</u>	<u>127.116</u>

**Notas Explicativas**Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Saldo inicial	(922)	(922)	(1.508)	(1.460)
Constituição da provisão	-	-	(3)	(123)
Baixa de provisão	-	-	14	75
Saldo final	<u>(922)</u>	<u>(922)</u>	<u>(1.497)</u>	<u>(1.508)</u>

## 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Imposto de renda a recuperar	11.570	6.664	13.476	9.735
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.223	7.481	2.452	7.800
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	423	410	1.152	1.317
PIS e COFINS a recuperar	1.772	1.772	4.090	4.848
Outros	97	88	140	132
Total	<u>16.085</u>	<u>16.415</u>	<u>21.310</u>	<u>23.832</u>

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

## 7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no semestre	Saldo em 31.12.2018	Movimentação				Saldo em 30.06.2019	
								Outros	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência Patrimonial		Dividendos distribuídos - JSCP
253 Participações Ltda.	86.291	7.948	33.140	78.344	99,99	61.193	74.599	-	1.140	-	61.193	(58.590)	78.342
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	7	74	(7)	99,99	(2)	(5)	-	-	-	(2)	-	(7)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	319.050	138.216	165.276	182.984	99,99	2.774	91.169	-	89.000	-	2.814	(2.150)	180.833
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.533	824	20.843	21.709	60,00	540	5.154	-	7.908	-	324	(360)	13.026
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.795	4.906	58.162	70.888	99,99	7.357	73.531	-	-	-	7.357	(10.000)	70.888
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	146.487	12.125	109.983	134.362	99,99	13.942	128.421	-	-	-	13.942	(8.000)	134.363
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.843	613	83.889	85.230	99,99	670	85.960	-	-	-	670	(1.400)	85.230
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	68.898	24.570	41.127	44.328	99,99	1.565	43.564	-	-	-	1.565	(800)	44.329
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	224.116	100.277	126.700	123.839	99,99	(248)	129.088	-	-	(5.000)	(248)	-	123.840
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	56.534	5.976	48.304	50.558	99,99	1.745	49.012	-	-	-	1.745	(200)	50.557
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	449.277	234.975	310.766	214.302	99,99	(4.443)	226.657	87	-	(8.000)	(4.443)	-	214.301
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.	76.022	47.087	26.273	29.534	99,99	1.572	27.941	-	920	-	1.572	(1.498)	28.935
<b>Total</b>							935.086	87	98.968	(13.000)	86.488	(82.998)	1.024.631
<b>Controladas em conjunto</b>													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	29.083	16.896	16.453	12.187	50,00	(626)	3.802	-	2.605	-	(313)	-	6.094
Longford Empreendimentos e Participações S.A.	46.826	12.612	50.692	34.213	50,00	(783)	17.498	-	-	-	(392)	-	17.106
<b>Total</b>							21.300	-	2.605	-	(705)	-	23.200
							956.386	87	101.573	(13.000)	85.783	(82.998)	1.047.831

## Notas Explicativas

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas	Ativo	Passivo	Capital social	Patrimônio líquido	Participação %	Lucro (prejuízo) no semestre	Saldo em 31.12.2017	Movimentação				Saldo em 30.06.2018
								Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência Patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	
253 Participações Ltda.	96.166	18.896	32.000	77.270	99,99	6.527	93.112	-	-	6.527	(22.369)	77.270
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	3	71	(3)	99,99	-	(1)	-	-	-	-	(1)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	323.960	252.049	55.976	71.911	99,99	15.935	145.173	7.835	(57.200)	18.684	(42.581)	71.911
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.042	14.320	7.663	8.722	60	1.383	5.154	-	-	830	(751)	5.233
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.905	3.834	57.620	72.071	99,99	7.004	73.067	-	-	7.004	(8.000)	72.071
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	125.415	3.405	109.983	122.010	99,99	11.327	118.779	-	-	11.327	(8.096)	122.010
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	87.700	721	83.800	86.979	99,99	745	86.234	-	-	745	-	86.979
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	69.713	27.911	40.369	41.802	99,99	1.010	40.792	-	-	1.010	-	41.802
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	229.014	117.596	113.200	111.418	99,99	(1.118)	112.536	-	-	(1.118)	-	111.418
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	51.481	36.850	14.304	14.632	99,99	(304)	14.935	-	-	(303)	-	14.632
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	437.360	205.303	318.766	232.057	99,99	(6.765)	238.704	118	-	(6.765)	-	232.057
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4	4	(4)	99,99	(1)	(3)	-	-	(1)	-	(4)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.844	52.209	23.653	25.635	99,99	1.096	25.039	-	-	1.096	(500)	25.635
<b>Total</b>							<b>953.521</b>	<b>7.835</b>	<b>(57.200)</b>	<b>39.036</b>	<b>(82.297)</b>	<b>861.013</b>
Controladas em conjunto												
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	29.999	21.194	11.243	8.805	50,00	1.045	4.925	-	-	(523)	-	4.402
Longford Empreendimentos e Participações S.A.	47.582	11.570	50.692	36.013	50,00	1.210	18.611	-	-	(605)	-	18.006
<b>Total</b>							<b>23.536</b>	<b>7.835</b>	<b>(57.200)</b>	<b>(1.128)</b>	<b>(82.297)</b>	<b>22.408</b>
							<b>977.057</b>	<b>118</b>	<b>(57.200)</b>	<b>37.908</b>	<b>(82.297)</b>	<b>883.421</b>

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 apresentaram saldo de R\$23.200 em investimentos em 30 de junho de 2019 (R\$21.300 em 31 de dezembro de 2018). Adicionalmente a Companhia possui outros investimentos mantidos a custo no montante de R\$ 3 em 30 de junho de 2019 (R\$ 109 em 31 de dezembro de 2018), totalizando um montante no consolidado de R\$ 23.203 em 30 de junho 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>	Controladora	
	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	120	8.329
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.575	956
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	14.690	6.883
253 Participações Ltda.	4.966	6.237
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	5.140	3.390
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	5.413	5.119
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	4.033	5.608
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	297	558
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	6.785	575
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	8.403	7.458
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	113.737	77.219
SC Corretora de Imóveis Ltda.	7	2
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	5	4
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	651	1.977
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	48
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>24.145</u>	<u>2.345</u>
Total	<u>190.967</u>	<u>126.708</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$190.967(R\$126.708 em 31 de dezembro de 2018), e do consolidado não circulante de R\$ 13.539 (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 junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018:

	Consolidado					
	30.06.2019			31.12.2018		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.022	794	1.816	2.090	2.738	4.828
Diretores estatutários	<u>2.495</u>	<u>2.395</u>	<u>4.890</u>	<u>4.681</u>	<u>6.117</u>	<u>10.798</u>
Total	<u>3.517</u>	<u>3.189</u>	<u>6.706</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			
	30.06.2019			31.12.2018
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.157	(50.164)	453.993
Instalações	10,00	184.144	(17.104)	167.040
Imobilizado em andamento		980	-	980
<b>Total</b>		<b>848.193</b>	<b>(67.268)</b>	<b>780.925</b>

  

	Consolidado			
	30.06.2019			31.12.2018
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		682.095	-	682.095
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.196.769	(203.862)	992.907
Instalações	10,00	580.344	(66.487)	513.857
Adiantamento para construção		6.709	-	6.709
Imobilizado em andamento		37.168	-	37.168
<b>Total</b>		<b>2.503.085</b>	<b>(270.349)</b>	<b>2.232.736</b>

As movimentações para o semestre findo em 30 de junho de 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2018	Adições	Transferências	30.06.2019
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.157	-	-	504.157
Instalações	183.739	143	262	184.144
Imobilizado em andamento	1.242	-	(262)	980
	848.050	143	-	848.193
Depreciação acumulada	(60.439)	(6.829)	-	(67.268)
<b>Total</b>	<b>787.611</b>	<b>(6.686)</b>	<b>-</b>	<b>780.925</b>

	Controladora		
	31.12.2017	Adições	30.06.2018
Terrenos	158.912	-	158.912
Edificações	504.077	64	504.141
Instalações	183.553	16	183.569
Imobilizado em andamento	287	716	1.003
	846.829	796	847.625
Depreciação	(46.809)	(6.812)	(53.621)
<b>Total</b>	<b>800.020</b>	<b>(6.016)</b>	<b>794.004</b>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado			
	31.12.2018	Adições (i)	Transferências (ii)	30.06.2019
Terrenos	666.130	-	15.965	682.095
Edificações	1.190.759	21.817	(15.807)	1.196.769
Instalações	561.837	1.239	17.268	580.344
Adiantamento para construção	6.709	-	-	6.709
Imobilizado em andamento	30.660	11.649	(5.141)	37.168
	<u>2.456.095</u>	<u>34.705</u>	<u>12.285</u>	<u>2.503.085</u>
Depreciação	(251.024)	(19.325)	-	(270.349)
Saldo	<u>2.205.071</u>	<u>15.380</u>	<u>12.285</u>	<u>2.232.736</u>

- (i) Em 28 de março de 2019, a subsidiária Best Center adquiriu Centro de conveniência Jardim das Perdizes em São Paulo, totalizando 2.615 m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo valor de R\$ 20,6 milhões à vista.
- (ii) A principal transferência refere-se a reclassificação de imóveis destinados a venda para propriedades de investimento, no montante de R\$ 12.696.

	Consolidado				
	31.12.2017	Adições	Baixas (ii)	Transferências (i)	30.06.2018
Terrenos	705.111	-	(30.540)	-	674.571
Edificações	1.227.726	129	(70.074)	4.303	1.162.084
Instalações	564.208	958	(5.727)	14.927	574.366
Adiantamento para construção	8.929	2.825	(782)	(5.972)	5.000
Imobilizado em andamento	34.215	13.450	(8.002)	(14.134)	25.529
	<u>2.540.189</u>	<u>17.362</u>	<u>(115.125)</u>	<u>(876)</u>	<u>2.441.550</u>
Depreciação	(224.212)	(18.637)	8.446	-	(234.403)
Saldo	<u>2.315.977</u>	<u>(1.275)</u>	<u>(106.679)</u>	<u>(876)</u>	<u>2.207.147</u>

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

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 Richard Ellis estimou em setembro de 2018 o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,1 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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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" das propriedades para investimento em 30 de junho 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	
			30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis (*)	R\$	TR + 8,9 até 10	569.950	613.288	690.445	818.060
Capital de giro	R\$	CDI + 1,8	20.180	22.241	20.180	22.241
Antecipação de recebíveis	R\$	IGP - M + 10,4	15.315	17.316	15.315	17.316
Financiamento imobiliário - Obras	R\$	TR + 9,25 até 9,80	33.861	36.942	182.654	237.637
Debêntures	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	206.911	61.442	264.824	102.640
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	40.448	40.465
<b>Total</b>			<b>846.217</b>	<b>751.229</b>	<b>1.213.866</b>	<b>1.238.359</b>
Circulante			60.275	58.057	103.403	108.578
Não circulante			785.942	693.172	1.110.463	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 30.06.2019
Empréstimos	751.229	150.000	31.209	(52.795)	(33.426)	846.217

Descrição	Saldo em 31.12.2017	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2018
Empréstimos	839.315	38.175	(74.526)	(37.227)	765.737

**Consolidado**

Descrição	Saldo em 31.12.2018	Adições	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2019
Empréstimos	1.238.359	170.000	57.689	(196.493)	(55.689)	1.213.866

Descrição	Saldo em 31.12.2017	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2018
Empréstimos	1.498.001	70.569	(212.989)	(66.257)	1.289.324



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Endividamento líquido inferior a 30% ou 40% do valor de mercado de seu portfólio (consolidado);

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

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

**11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS**

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	42	50	2.709	2.673
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	616	616	5.733	5.673
Total	658	666	8.442	8.346

**12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS**

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

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

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	30.06.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social	1.978	5.075
PIS e COFINS (*)	9.378	9.378
Outros	55	55
Total	11.411	14.508
Depósitos judiciais	(83)	(54)
Total	<u>11.328</u>	<u>14.454</u>

  

	Consolidado	
	30.06.2019	31.12.2018
Imposto de renda e contribuição social	1.978	5.075
PIS e COFINS (*)	9.378	9.378
Outros	72	72
Total	11.428	14.525
Depósitos judiciais	(529)	(511)
Total	<u>10.889</u>	<u>14.014</u>

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

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Saldo inicial	14.508	14.508	14.525	14.508
Atualização monetária	-	-	-	17
Reversão	(3.097)	-	(3.097)	-
Saldo final	<u>11.411</u>	<u>14.508</u>	<u>11.428</u>	<u>14.525</u>

Em 30 de junho de 2019, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$38.867 (R\$ 38.867 em 31 de dezembro de 2018), ações cíveis no montante de R\$ 286 (R\$ 1.154 em 31 de dezembro de 2018) e ações trabalhistas no montante de R\$126 (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**

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 semestre findo em 30 de junho de 2019 o montante de R\$ 1.241 (R\$ 2.572 em 31 de dezembro de 2018) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### 14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de junho 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 junho de 2019, a Companhia possuía em tesouraria 1.533.217 ações ordinárias nominativas (1.694.995 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018), adquiridas a um custo médio de R\$31,96 por ação (R\$31,78 por ação em 31 de dezembro de 2018).

Em 4 de maio de 2018 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (hum milhão) ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 7 de maio de 2018 e encerramento em 6 de maio de 2019.

#### 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.

Em 30 de junho 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.

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2018 a 30/06/2018	01/01/2018 a 30/06/2018	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2018 a 30/06/2018	01/01/2018 a 30/06/2018
Receita bruta de locação	15.175	30.258	14.662	29.390	63.364	124.225	59.948	120.731
Impostos	(1.176)	(2.394)	(1.114)	(2.229)	(3.949)	(7.774)	(3.640)	(7.384)
<b>Total</b>	<b>13.999</b>	<b>27.864</b>	<b>13.548</b>	<b>27.161</b>	<b>59.415</b>	<b>116.451</b>	<b>56.308</b>	<b>113.347</b>
Receita de vendas de imóveis	-	-	-	-	72.802	72.802	13.602	135.346
Impostos	-	-	-	-	(2.657)	(2.657)	-	1.700
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70.145</b>	<b>70.145</b>	<b>13.602</b>	<b>137.046</b>

**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 segundo 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.

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receita bruta	56.737	111.484	6.627	12.741	72.802	72.802	136.166	197.027
Impostos incidentes sobre a receita	(3.592)	(7.084)	(357)	(690)	(2.657)	(2.657)	(6.606)	(10.431)
Custo da locações	(8.857)	(17.709)	(1.614)	(3.218)	-	-	(10.471)	(20.927)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(8.154)	(8.154)	(8.154)	(8.154)
Despesas/receitas operacionais	(12.879)	(18.468)	(5.376)	(10.429)	(199)	(1.639)	(18.454)	(30.536)
Receitas financeiras	4.260	8.487	142	316	-	-	4.402	8.803
Despesas financeiras	(22.093)	(48.401)	(4.868)	(8.031)	(4.245)	(3.914)	(31.206)	(60.346)
Imposto de renda e contribuição social	(2.842)	(6.188)	(557)	(1.089)	(2.242)	(2.242)	(5.641)	(9.519)
	10.734	22.121	(6.003)	(10.400)	55.305	54.196	60.036	65.917

**Notas Explicativas**

## São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018
Despesas com pessoal	(6.925)	(13.641)	(6.602)	(12.483)	(8.134)	(16.011)	(7.593)	(14.555)
Serviços de terceiros	(445)	(701)	(524)	(859)	(718)	(1.366)	(667)	(1.269)
Despesas com depreciação e amortização	(3.535)	(7.070)	(3.518)	(7.031)	(10.471)	(20.927)	(10.181)	(20.184)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(8.154)	(8.154)	(13.643)	(107.422)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(642)	(1.284)	(414)	(898)	(8.988)	(14.283)	(5.643)	(14.432)
Despesas com ocupação	(246)	(535)	(252)	(468)	(262)	(574)	(274)	(507)
Despesas tributárias	(1)	(1)	(21)	(41)	(17)	(19)	(27)	(52)
Outras	(173)	(423)	(159)	(399)	(21)	2.638	(372)	(582)
	<u>(11.967)</u>	<u>(23.655)</u>	<u>(11.490)</u>	<u>(22.179)</u>	<u>(36.765)</u>	<u>(58.696)</u>	<u>(38.400)</u>	<u>(159.003)</u>

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018
Classificados como:								
Custo das locações	(3.535)	(7.070)	(3.518)	(7.031)	(10.471)	(20.927)	(10.181)	(20.184)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(8.154)	(8.154)	(13.643)	(107.422)
Despesas gerais e administrativas	(7.790)	(15.301)	(7.558)	(14.250)	(9.371)	(18.509)	(8.933)	(17.106)
Despesas comerciais	(642)	(1.284)	(414)	(898)	(8.988)	(14.283)	(5.643)	(14.432)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	-	-	-	-	219	3.177	-	141
	<u>(11.967)</u>	<u>(23.655)</u>	<u>(11.490)</u>	<u>(22.179)</u>	<u>(36.765)</u>	<u>(58.696)</u>	<u>(38.400)</u>	<u>(159.003)</u>

**18. RECEITAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018
Receita de juros								
Aplicações financeiras	3.866	7.554	5.590	10.477	4.126	8.086	6.092	11.809
Contas a receber de clientes	-	7	-	-	54	124	47	112
Atualização impostos	152	380	93	208	222	587	116	457
Outros	-	-	-	-	-	6	-	-
	<u>4.018</u>	<u>7.941</u>	<u>5.683</u>	<u>10.685</u>	<u>4.402</u>	<u>8.803</u>	<u>6.255</u>	<u>12.378</u>

**19. DESPESAS FINANCEIRAS**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018	01/04/2019	01/01/2019	01/04/2018	01/01/2018
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2018
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(17.184)	(33.426)	(18.966)	(37.227)	(28.212)	(55.689)	(32.450)	(66.257)
Estorno de atualização de provisão de riscos tributários	3.097	3.097	(69)	(139)	3.097	3.097	(69)	(138)
Outras despesas financeiras	(1.141)	(1.687)	(1.294)	(1.983)	(6.091)	(7.754)	(2.765)	(6.003)
	<u>(15.228)</u>	<u>(32.016)</u>	<u>(20.329)</u>	<u>(39.349)</u>	<u>(31.206)</u>	<u>(60.346)</u>	<u>(35.284)</u>	<u>(72.398)</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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 intangível 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 semestre findo em 30 de junho de 2019 corresponde a R\$175.

**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			
	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2018 a 30/06/2018	01/01/2018 a 30/06/2018	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2018 a 30/06/2018	01/01/2018 a 30/06/2018
<b>Despesas correntes</b>								
CSLL	-	-	(4)	(4)	(1.732)	(2.763)	(538)	(4.107)
IRPJ	-	-	-	-	(3.871)	(6.696)	(1.461)	(11.250)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5.603)</u>	<u>(9.459)</u>	<u>(1.999)</u>	<u>(15.357)</u>
<b>Despesas diferidas</b>								
CSLL	-	-	-	-	(13)	(21)	(20)	(38)
IRPJ	-	-	-	-	(25)	(39)	(37)	(71)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38)</u>	<u>(60)</u>	<u>(57)</u>	<u>(109)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5.641)</u>	<u>(9.519)</u>	<u>(2.056)</u>	<u>(15.466)</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			
	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2018 a 30/06/2018	01/01/2018 a 30/06/2018	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2018 a 30/06/2018	01/01/2018 a 30/06/2018
Lucro ( Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	60.036	65.917	(460)	14.226	65.685	75.652	1.900	30.242
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais – 34%	(20.397)	(22.412)	156	(4.837)	(22.409)	(25.722)	(646)	(10.282)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	24.578	31.728	4.124	12.889	278	2.137	(197)	(383)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	425	935	595	1.105
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	21.784	25.317	3.465	6.219
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	121	224	106	106
Outros	(16)	(32)	(15)	(31)	(45)	(281)	(404)	(743)
Prejuízos não utilizados	(4.165)	(9.284)	(4.269)	(8.025)	(5.795)	(12.129)	(4.975)	(11.488)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5.641)</u>	<u>(9.519)</u>	<u>(2.056)</u>	<u>(15.466)</u>

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**21.3. Créditos tributários diferidos - não registrados**

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de junho de 2019 representam o montante de R\$46.600 (R\$31.691 em 30 de junho de 2018), composto por R\$34.265 (R\$23.302 em 30 junho de 2018) de IRPJ e R\$12.335 (R\$8.389 em 30 de junho 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**

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

	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	65.917	14.222
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.204	56.459
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	1,1728	0,2519

**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>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	65.917	14.222
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.204	56.459
Efeito das opções para empregados	<u>1.307</u>	<u>1.238</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação (todas as mensurações)	<u>57.511</u>	<u>57.697</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>1,1462</u>	<u>0,2465</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.

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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 semestre findo em 30 de junho de 2019 é conforme segue:

	Consolidado	
	30.06.2019	31.12.2018
Dívida	1.213.866	1.238.359
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(10.829)	(9.509)
Aplicação financeira	<u>(264.217)</u>	<u>(262.203)</u>
Dívida líquida	938.820	966.647
Patrimônio líquido	<u>1.477.549</u>	<u>1.403.707</u>
Relação dívida líquida/capital	64%	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	
	30.06.2019	31.12.2018
Ativo financeiro		
Custo Amortizado:		
Contas a receber	39.277	41.958
Aplicações financeiras	<u>251.890</u>	<u>244.237</u>
Total	<u>291.167</u>	<u>286.195</u>
Passivo financeiro		
Custo Amortizado		
Empréstimos e financiamentos	<u>(846.217)</u>	<u>(751.229)</u>
Total	<u>(846.217)</u>	<u>(751.229)</u>

	Consolidado			
	Contábil		Valor justo	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Ativo financeiro				
Custo Amortizado:				
Contas a receber	125.220	125.608	125.220	125.608
Aplicações financeiras	<u>264.217</u>	<u>262.203</u>	<u>264.217</u>	<u>262.203</u>
Total	<u>389.437</u>	<u>387.811</u>	<u>389.437</u>	<u>387.811</u>



**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado			
	Contábil		Valor justo	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Empréstimos e financiamentos	(1.213.866)	(1.238.359)	(1.184.352)	(1.105.950)
Contas a pagar por compra de imóveis	(2.500)	(12.000)	(2.500)	(12.000)
<b>Total</b>	<b>(1.216.366)</b>	<b>(1.250.359)</b>	<b>(1.186.852)</b>	<b>(1.117.950)</b>

**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, 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 junho 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;

## Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- aumentos dos impostos relacionados às atividades da Companhia;
- mudanças regulatórias no setor de imóveis comerciais

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

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

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

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

### 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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

**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 junho 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	873.099	-	2.183	4.802
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	15.315	1.005	1.256	1.507
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	185.958	10.228	12.785	15.341
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	139.494	5.329	6.661	7.993
<u>Aplicação financeira</u>	Redução do CDI	<u>(264.217)</u>	<u>(14.532)</u>	<u>(10.899)</u>	<u>(7.266)</u>
Exposição líquida		<u>949.649</u>	<u>2.030</u>	<u>11.986</u>	<u>22.377</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**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.

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:

	30.06.2019		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	(135.367)	-	(189.879)	0,02
Opções exercidas	(20.000)	11,34	(20.000)	4,30
Opções exercidas	(5.000)	7,37	(45.870)	25,08
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>1.413.200</u>		<u>1.547.749</u>	

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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:

	30.06.2019		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	<u>1.093</u>	-	<u>2.823</u>	-
Quantidade final	<u>538.547</u>		<u>278.140</u>	

A despesa com os Planos de Opções e Ações para o semestre findo em 30 de junho de 2019 foi de R\$2.424, 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 junho 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>30.06.2019</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>30.06.2019</u> <u>Controladora</u>	<u>30.06.2018</u> <u>Controladora</u>
Aumento de capital social em controladas	101.573	7.835
Redução de capital em controladas a receber	6.743	2.104
Dividendos a receber	82.585	14.682
Propriedades para investimentos	-	2.043

**Notas Explicativas**

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

**28. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 12 de julho de 2019, a São Carlos captou R\$ 200.000, através de colocação restrita de operação de securitização de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários originados de debêntures, nos termos na Instrução CVM 476/2009, para realizar pré pagamento de dívidas. A Operação tem vencimento em 15 anos com juros remuneratórios equivalentes a CDI +1,09% ao ano. A emissão, em série única, possui pagamento de juros mensais com amortização do principal em parcelas anuais e iguais a partir do 12º ano.

Em 25 de julho de 2019, a São Carlos, celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o Edifício João Brícola por R\$ 70.000. A aquisição contou com um financiamento de R\$ 50.000, com vencimento em maio de 2026 e juros remuneratórios equivalentes a 102% do CDI. O Imóvel está localizado na Praça Ramos de Azevedo, nº 131, no centro da cidade de São Paulo.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Informações Contábeis Intermediárias Individuais e Consolidadas Referentes ao Trimestre Findo em 30 de Junho de 2019 e Relatório dos Auditores Independentes sobre a Revisão das Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DAS 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") e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado ("DVA"), referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e como informação suplementar pelas normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente, e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto

São Paulo, 8 de agosto 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 2º trimestre, com data base 30 de junho 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 seis meses com data base em 30 de junho 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 seis meses com data base em 30 de junho 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.