

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 - 01/01/2018 à 31/12/2018	9
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	10
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	11
Demonstração do Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	21
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	22
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	23
Demonstração do Valor Adicionado	24

Relatório da Administração	26
----------------------------	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	61
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	65

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.695
Preferenciais	0
Total	1.695

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Reunião do Conselho de Administração	31/10/2017	Juros sobre Capital Próprio	30/05/2018	Ordinária		0,08139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	2.184.240	2.294.663	2.220.859
1.01	Ativo Circulante	277.426	387.981	262.827
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.001	56.483	50.885
1.01.02	Aplicações Financeiras	244.237	234.259	181.507
1.01.03	Contas a Receber	29.188	97.239	30.435
1.01.03.01	Clientes	10.352	80.365	3.306
1.01.03.01.02	Contas a Receber	10.352	80.365	3.306
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	18.836	16.874	27.129
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	16.415	13.359	23.125
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	2.421	3.515	4.004
1.02	Ativo Não Circulante	1.906.814	1.906.682	1.958.032
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	161.380	128.330	129.353
1.02.01.04	Contas a Receber	34.618	42.194	33.531
1.02.01.04.01	Clientes	31.606	38.491	29.137
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	3.012	3.703	4.394
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	126.708	86.096	95.782
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	126.708	86.096	95.782
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	54	40	40
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	54	40	40
1.02.02	Investimentos	1.743.997	1.777.077	1.827.472
1.02.02.01	Participações Societárias	956.386	977.057	1.015.515
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	956.386	977.057	1.015.515
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	787.611	800.020	811.957
1.02.03	Imobilizado	580	554	480
1.02.04	Intangível	857	721	727
1.02.04.01	Intangíveis	857	721	727

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	2.184.240	2.294.663	2.220.859
2.01	Passivo Circulante	75.612	103.608	96.403
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	58.057	66.114	62.129
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.057	66.114	62.129
2.01.05	Outras Obrigações	5.422	23.265	24.564
2.01.05.02	Outros	5.422	23.265	24.564
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.718	17.180	18.104
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	848	3.289	1.027
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	856	2.796	5.433
2.01.06	Provisões	12.133	14.229	9.710
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	12.133	14.229	9.710
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	12.133	14.229	9.710
2.02	Passivo Não Circulante	708.346	788.394	801.196
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	693.172	773.201	786.408
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	693.172	773.201	786.408
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	693.172	773.201	786.408
2.02.03	Tributos Diferidos	666	685	703
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	666	685	703
2.02.04	Provisões	14.508	14.508	14.085
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.508	14.508	14.085
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.508	14.508	14.085
2.03	Patrimônio Líquido	1.400.282	1.402.661	1.323.260
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-44.761	-30.396	-36.571
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-81.208	-63.165	-63.822
2.03.02.07	Plano de Ações	36.447	32.769	27.251
2.03.04	Reservas de Lucros	371.131	359.145	685.919
2.03.04.01	Reserva Legal	75.296	74.513	68.552
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	295.835	284.632	617.367

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	53.797	237.403	49.592
3.01.01	Receita de Locação	53.797	59.742	0
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	0	177.661	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-14.081	-88.508	-13.860
3.02.01	Custo das Locações	-14.081	-14.011	0
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	0	-74.497	0
3.03	Resultado Bruto	39.716	148.895	35.732
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	32.010	37.455	108.929
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.853	-6.631	-4.193
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-32.689	-36.230	-29.807
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	90	7	117
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.462	80.309	142.812
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	71.726	186.350	144.661
3.06	Resultado Financeiro	-55.738	-60.467	-68.567
3.06.01	Receitas Financeiras	19.518	21.480	31.398
3.06.02	Despesas Financeiras	-75.256	-81.947	-99.965
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	15.988	125.883	76.094
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-334	-6.657	135
3.08.01	Corrente	-334	-6.657	135
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	15.654	119.226	76.229
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	15.654	119.226	76.229
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,27930	2,11800	1,35600
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,27360	2,06700	1,33400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	15.654	119.226	76.229
4.03	Resultado Abrangente do Período	15.654	119.226	76.229

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.999	-130.396	-44.603
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33.872	30.794	33.821
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	15.654	119.226	76.229
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	14.081	14.011	13.860
6.01.01.03	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-66.462	-80.309	-142.812
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opção Ações	3.678	5.518	4.571
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	72.695	76.761	96.599
6.01.01.08	Ganho Alienação de Investimentos	0	-103.163	0
6.01.01.10	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	423	590
6.01.01.13	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-6.108	-8.330	-15.216
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	334	6.657	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-77.871	-161.190	-78.424
6.01.02.01	Contas a Receber	1.622	-86.413	-16.713
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-3.115	9.766	-2.308
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	1.785	1.180	-719
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-2.096	4.519	5.053
6.01.02.07	Impostos , taxas e Contribuições	-119	-354	195
6.01.02.09	Pagamento de Provisão Riscos Tributários	0	0	-160
6.01.02.10	Depositos Judiciais	0	0	-16
6.01.02.12	Impostos Diferido	-19	-18	-27
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-14	0	0
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.320	-374	0
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	-2.167	-19.817	-744
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-71.428	-69.679	-62.985
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	116.093	185.732	24.456
6.02.01	Partes Relacionadas	609	77.264	1.037
6.02.02	Aplicações Financeiras	-3.870	-44.422	-37.647
6.02.05	Redução de Capital em Controladas	0	15.528	52.584
6.02.06	Aquisição de bens Prop.Inv. Imob.e Intang.	-1.834	-2.142	-25.567

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.02.07	Recebimento Dividendos e Juros Sobre Capital Próprio	107.002	121.873	126.957
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-61.090	-84.753	-92.908
6.02.09	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimento	75.276	102.384	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-124.576	-49.738	-69.473
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-89.353	-76.294	-59.281
6.03.02	Aquisição de Ações Próprias	-17.180	-5.368	-377
6.03.03	Venda de Ações Próprias	6.783	13.830	1.493
6.03.04	Juros Sobre Capital Próprio Pagos	0	-23.802	0
6.03.06	Dividendos pagos	-24.826	-18.104	-11.308
6.03.07	Captacao de emprestimos	0	60.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-52.482	5.598	-89.620
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	56.483	50.885	140.505
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.001	56.483	50.885

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

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

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.687	0	-18.104	0	-12.417
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.571	0	0	0	4.571
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-377	0	0	0	-377
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.054	0	0	0	2.054
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.104	0	-18.104
5.04.08	Perda na subscrição de ações	0	-561	0	0	0	-561
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	54.314	21.915	0	76.229
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.229	0	76.229
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	54.314	-54.314	0	0
5.05.02.06	Retenção de Lucros	0	0	54.314	-54.314	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.811	-3.811	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.811	-3.811	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	58.707	242.401	53.636
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	58.707	242.401	53.636
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.402	-84.674	-7.218
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.402	-10.177	-7.218
7.02.04	Outros	0	-74.497	0
7.02.04.01	Custo dos imoveis vendidos	0	-74.497	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	53.305	157.727	46.418
7.04	Retenções	-14.081	-14.011	-13.860
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.081	-14.011	-13.860
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	39.224	143.716	32.558
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	86.070	101.796	174.327
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.462	80.309	142.812
7.06.02	Receitas Financeiras	19.518	21.480	31.398
7.06.03	Outros	90	7	117
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	125.294	245.512	206.885
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	125.294	245.512	206.885
7.08.01	Pessoal	29.059	32.607	26.342
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.325	15.192	7.715
7.08.02.01	Federais	5.325	15.192	7.715
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	75.256	78.487	96.599
7.08.03.01	Juros	72.344	78.487	96.599
7.08.03.03	Outras	2.912	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.936	73.226	58.125
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.936	73.226	58.125
7.08.05	Outros	3.718	46.000	18.104
7.08.05.01	Dividendos e juros s/ cap.proprio	3.718	46.000	18.104

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	2.723.444	2.985.242	3.056.224
1.01	Ativo Circulante	359.647	498.691	327.642
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	9.509	62.027	57.089
1.01.02	Aplicações Financeiras	262.203	288.350	203.105
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	262.203	288.350	203.105
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	262.203	288.350	203.105
1.01.03	Contas a Receber	87.935	148.314	67.448
1.01.03.01	Clientes	30.425	101.786	11.535
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.219	1.118	972
1.01.03.01.02	Contas a Receber	29.206	100.668	10.563
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	57.510	46.528	55.913
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	23.832	17.575	27.844
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	21.299	13.250	12.636
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	12.379	15.703	15.433
1.02	Ativo Não Circulante	2.363.797	2.486.551	2.728.582
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	111.341	120.271	133.260
1.02.01.04	Contas a Receber	96.402	109.230	108.169
1.02.01.04.01	Clientes	96.402	109.230	108.169
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.572	1.406	14.455
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	5.572	1.406	14.455
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	9.367	9.635	10.636
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	511	142	124
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.856	9.493	10.512
1.02.02	Investimentos	2.226.480	2.339.726	2.582.626
1.02.02.01	Participações Societárias	21.409	23.749	11.981
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	21.409	23.749	11.981
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.205.071	2.315.977	2.570.645
1.02.03	Imobilizado	10.523	10.893	8.755
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.523	10.893	8.755

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.04	Intangível	15.453	15.661	3.941

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	2.723.444	2.985.242	3.056.224
2.01	Passivo Circulante	167.085	201.551	191.343
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.704	9.151	9.612
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.704	9.151	9.612
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.027	4.572	6.512
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.677	4.579	3.100
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	108.578	142.729	142.855
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	108.578	142.729	142.855
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	108.578	142.729	142.855
2.01.05	Outras Obrigações	37.724	34.078	28.237
2.01.05.02	Outros	37.724	34.078	28.237
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.718	17.180	18.104
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	6.615	5.693	5.565
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	15.391	7.803	1.366
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	12.000	3.402	3.202
2.01.06	Provisões	13.079	15.593	10.639
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.079	15.593	10.639
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	13.079	15.593	10.639
2.02	Passivo Não Circulante	1.152.652	1.377.603	1.538.458
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.129.781	1.355.272	1.516.012
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.129.781	1.355.272	1.516.012
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.129.781	1.355.272	1.516.012
2.02.03	Tributos Diferidos	8.346	7.823	8.361
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.346	7.823	8.361
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.346	7.823	8.361
2.02.04	Provisões	14.525	14.508	14.085
2.02.04.02	Outras Provisões	14.525	14.508	14.085
2.02.04.02.04	Contingencia	14.525	14.508	14.085
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.403.707	1.406.088	1.326.423

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912	673.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912	673.912
2.03.02	Reservas de Capital	-44.761	-30.396	-36.571
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-81.208	-63.165	-63.822
2.03.02.07	Plano de Ações	36.447	32.769	27.251
2.03.04	Reservas de Lucros	371.131	359.145	685.919
2.03.04.01	Reserva Legal	75.296	74.513	68.552
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	295.835	284.632	617.367
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	3.425	3.427	3.163

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	369.220	552.424	450.238
3.01.01	Receita de Locação	229.106	266.700	0
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	140.114	285.724	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-151.890	-180.546	-91.614
3.02.01	Custo das Locações	-40.552	-42.221	0
3.02.02	Custo dos Imóveis Vendidos	-111.338	-138.325	0
3.03	Resultado Bruto	217.330	371.878	358.624
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-66.083	-72.977	-60.017
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.012	-30.223	-25.008
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.223	-44.998	-37.465
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	388	5.542	4.564
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.236	-3.298	-2.108
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	151.247	298.901	298.607
3.06	Resultado Financeiro	-111.989	-138.898	-165.283
3.06.01	Receitas Financeiras	22.376	24.989	38.499
3.06.02	Despesas Financeiras	-134.365	-163.887	-203.782
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	39.258	160.003	133.324
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.223	-39.886	-56.458
3.08.01	Corrente	-21.953	-39.751	-56.216
3.08.02	Diferido	-270	-135	-242
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.035	120.117	76.866
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	17.035	120.117	76.866
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	15.654	119.226	76.229
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.381	891	637
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,79300	2,11800	1,35600
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	2,73600	2,06700	1,33400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	17.035	120.117	76.866
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.035	120.117	76.866
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	15.654	119.226	76.229
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.381	891	637

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	38.466	17.452	29.353
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	180.077	276.460	252.104
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	17.035	120.117	76.866
6.01.01.02	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	304	370	3
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	40.552	42.221	43.701
6.01.01.04	Ganho na Alienação de Investimentos e bens destinados á venda	-28.776	-80.863	-110.706
6.01.01.06	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.678	5.518	4.571
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	130.653	155.491	198.811
6.01.01.08	Ganho Alienação de Bens Destinados à Venda	0	0	-1.430
6.01.01.10	Imposto de Renda e Contribuição Socoal Diferidos	270	-135	-242
6.01.01.11	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	17	423	590
6.01.01.12	Acionistas não Controladores	-2	264	1.335
6.01.01.13	Resultado de Equivalência	2.236	3.298	2.108
6.01.01.14	Imposto de renda e contribuição social	21.953	39.751	56.216
6.01.01.15	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-7.843	-9.995	-19.719
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-141.611	-259.008	-222.751
6.01.02.01	Contas a Receber	-4.326	-91.536	-30.832
6.01.02.02	Valores a Receber de Coligadas	-101	-146	-97
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	-5.641	10.269	-3.107
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.961	749	-2.398
6.01.02.05	Imóveis Destinados a Venda	141	-614	144
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-2.514	4.954	5.197
6.01.02.07	Provisão para Imposto de Renda e Contr. Social	455	0	0
6.01.02.08	Impostos, taxas e Contribuições	395	-1.136	63
6.01.02.09	Provisão para riscos	0	0	-160
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	566	-17.052	-3.112
6.01.02.12	Impostos Diferidos	253	-403	608
6.01.02.13	Contas a Pagar Por Compra de Imóveis	8.598	200	-1.500
6.01.02.14	Depósitos Judiciais	-369	-18	-34

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	7.588	6.437	-3.870
6.01.02.16	Pagamento de juros e correção	-125.065	-135.022	-127.667
6.01.02.17	Imposto de renda e contribuição social pagos	-25.552	-35.690	-55.986
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	209.469	85.911	28.685
6.02.01	Dividendos Recebidos de Terceiros	0	1.459	0
6.02.02	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	226.174	219.730	159.107
6.02.04	Aplicações Financeiras	33.990	-75.250	-49.273
6.02.05	Aquisição de Bens Prop. Investimento, Imobilizado e Intangível	-46.634	-58.011	-68.156
6.02.07	Partes Relacionadas	-4.061	-2.017	-12.993
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-300.453	-98.425	-148.056
6.03.01	Pagamentos de Empréstimos Principal	-265.230	-164.981	-139.725
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	100.000	1.861
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-17.180	-5.368	-377
6.03.05	Dividendos Pagos	-24.826	-18.104	-11.308
6.03.06	Venda de Ações Próprias	6.783	13.830	1.493
6.03.08	Juros sobre Capital Próprio Pagos	0	-23.802	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-52.518	4.938	-90.018
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	62.027	57.089	147.107
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.509	62.027	57.089

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

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

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	673.912	-42.258	627.794	0	0	1.259.448	1.828	1.261.276
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.687	0	-18.104	0	-12.417	698	-11.719
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.571	0	0	0	4.571	0	4.571
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	2.054	0	0	0	1.493	0	2.054
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	-377	0	0	0	-377	0	-377
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.104	0	-18.104	0	-18.104
5.04.08	Perda na subscrição de ações	0	-561	0	0	0	0	0	-561
5.04.09	Aquisição de participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	698	698
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	54.314	21.915	0	76.229	637	76.866
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	76.229	0	76.229	637	76.866
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	54.314	-54.314	0	0	0	0
5.05.02.06	Retenção de lucros	0	0	54.314	-54.314	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.811	-3.811	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.811	-3.811	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	673.912	-36.571	685.919	0	0	1.323.260	3.163	1.326.423

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	382.817	569.311	468.512
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	244.402	275.626	307.877
7.01.02	Outras Receitas	138.415	293.685	160.635
7.01.02.01	Receita de venda de imóveis	138.415	293.685	160.635
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-142.310	-175.283	-77.931
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.972	-36.958	-30.018
7.02.04	Outros	-111.338	-138.325	-47.913
7.02.04.01	Custo dos Imóveis vendidos	-111.338	-138.325	-47.913
7.03	Valor Adicionado Bruto	240.507	394.028	390.581
7.04	Retenções	-40.552	-42.221	-43.701
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-40.552	-42.221	-43.701
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	199.955	351.807	346.880
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.528	27.233	40.955
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.236	-3.298	-2.108
7.06.02	Receitas Financeiras	22.376	24.989	38.499
7.06.03	Outros	388	5.542	4.564
7.06.03.02	Outras Receitas	388	5.542	4.564
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	220.483	379.040	387.835
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	220.483	379.040	387.835
7.08.01	Pessoal	33.145	38.158	31.787
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	35.938	61.407	80.371
7.08.02.01	Federais	35.938	61.407	80.371
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	135.746	160.249	199.448
7.08.03.01	Juros	131.452	159.358	198.811
7.08.03.03	Outras	4.294	891	637
7.08.03.03.01	Acionistas não controladores	1.381	891	637
7.08.03.03.02	Despesas Financeiras	2.913	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	11.936	73.226	58.125
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	11.936	73.226	58.125

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.08.05	Outros	3.718	46.000	18.104
7.08.05.01	Dividendos e juros s/cap.próprio propostos	3.718	46.000	18.104

Relatório da Administração

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos os resultados da São Carlos referente ao quarto trimestre e ao ano de 2018. Os destaques no ano foram a execução de nossa estratégia de combate a vacância em nosso portfólio e a reciclagem de ativos, com as vendas do Edifício Morumbi Park e do terreno no empreendimento C.E. Tietê.

A São Carlos encerrou o ano com um portfólio avaliado em R\$ 4,1 bilhões, um crescimento de 4,8% na mesma base de ativos. Esse resultado reflete a bem-sucedida estratégia da Companhia de investir em imóveis com alto potencial de valorização. Ao final de 2018, o portfólio de ativos da São Carlos somava 379 mil m² de ABL, composto por 76 imóveis, sendo 24 edifícios corporativos e 52 centros de conveniência.

Em linha com a estratégia da Companhia de reciclar ativos consolidados, realizamos em março de 2018 a venda de 63% do empreendimento Morumbi Park por R\$ 137,4 milhões e, em dezembro de 2018, assinamos um compromisso de venda do terreno no empreendimento C.E. Tietê por R\$ 42,0 milhões. Em fevereiro de 2019, assinamos um compromisso de venda de outro terreno no empreendimento C.E. Tietê por R\$ 29,7 milhões. Por outro lado, adquirimos dois andares no empreendimento C.E. Visconde de Ouro Preto por R\$ 12,5 milhões no final de 2018, em um imóvel onde já detínhamos a propriedades de outros 8 andares.

O combate a vacância foi uma prioridade da São Carlos em 2018. A Companhia reduziu suas taxas de vacância, encerrando o ano com 12,5% de vacância física e financeira. No ano, celebramos contratos de locação que totalizaram 30 mil m² de ABL. A receita bruta com locações cresceu 3,7% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 243 milhões em 2018. No trimestre, a receita bruta com locações cresceu 5,5% na mesma base de ativos, em linha com a inflação no período.

O portfólio de centros de conveniência da Companhia teve excelente evolução em 2018. O valor do portfólio atingiu R\$ 481 milhões e encerramos o ano com 37 centros em operação, que totalizam aproximadamente 72 mil m² de ABL, além de um landbank de 15 projetos para desenvolvimento. A receita bruta com locações dos centros de conveniência atingiu R\$ 22,7 milhões em 2018, um crescimento de 24,4% em relação a 2017. As vendas dos lojistas em nossos centros atingiram R\$ 401 milhões em 2018, um crescimento de 20,4% em relação a 2017.

Além da gestão ativa do portfólio, controle de custos e disciplina financeira são parte intrínseca da nossa cultura. Na frente de custos, reduzimos nossas despesas G&A recorrentes em 13,1% em 2018, redução explicada principalmente por ganhos em eficiência operacional na gestão dos condomínios. Como consequência, o EBITDA em 2018 alcançou R\$ 168,4 milhões e margem de 73,5%. Em gestão financeira, liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 183,6 milhões, executamos parte do nosso programa de recompra de ações no montante de R\$ 25 milhões e pagamos juros sobre capital próprio de R\$ 17,2 milhões. Como resultado, o FFO no ano foi de R\$ 44,0 milhões com margem de 19,2%, comparando com uma margem de 16,0% no ano anterior. Encerramos o ano com saldo de caixa de R\$ 272 milhões e endividamento líquido de 23,5% sobre o valor do portfólio, posição que deixa a Companhia preparada para aproveitar oportunidades de investimentos.

Por fim, estamos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil. Os próximos anos apresentarão ótimas oportunidades de crescimento para a Companhia e de contínua geração de valor para os nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2018 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

As sociedades controladas possuem objetos sociais variados e atuam em investimentos e administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 22 de fevereiro de 2019.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Declaração de conformidade

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

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

2.2. Bases de apresentação

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

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

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

2.3. Propriedades para investimento

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

O pronunciamento técnico CPC 28 (IAS 40) - Propriedade para Investimentos permite que a Companhia registre suas propriedades de investimento a valor justo ou a valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, devendo, nesse último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa.

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

Notas Explicativas

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

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

A Companhia adota a IFRS 11 - Acordos em Conjunto (CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto e CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas). A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (a) operações em conjunto - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e, como consequência, contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (b) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. No caso da Companhia os investimentos qualificam-se como joint venture e são contabilizados pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.5. Imobilizado

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

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

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

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

2.6. Ativos intangíveis

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

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

2.7. Custos com empréstimos

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.8. Imóveis destinados à venda

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

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

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

2.9. Ativos tangíveis e intangíveis ("impairment")

Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis e intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

2.10. Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

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

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

Passivos financeiros

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

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

Classificação de ativos financeiros

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

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

Notas Explicativas

incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Classificação de passivos financeiros

Os instrumentos da dívida são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial. Não há instrumentos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

- Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.
- Os passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for mantido para negociação ou for designado ao valor justo por meio do resultado.

2.11. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

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

2.12. Contas a receber

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

2.13. Empréstimos e financiamentos

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

2.14. Distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

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

A Companhia sempre reconhece a PCE durante a vida útil para contas a receber. As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos dos devedores. Historicamente, a perda de crédito da Companhia mostra-se irrelevante.

2.15. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Companhia

Classificação como dívida ou instrumento de capital

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

2.16. Instrumentos de capital

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

2.17. Passivos financeiros

Os instrumentos da dívida são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial. Não há instrumentos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e de 2017. Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado consideram o método da taxa de juros efetiva.

2.18. Provisões

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

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

2.19. Reconhecimento de receita e venda de imóveis

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

2.20. Receita de juros

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

2.21. Arrendamentos mercantis

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2018 os contratos de arrendamento mercantil são classificados como arrendamento financeiro ou operacional de acordo com o pronunciamento técnico CPC 06 (IAS 17) - Operações de Arrendamento Mercantil.

Os arrendamentos que transferem substancialmente os riscos e benefícios de propriedade dos ativos da Companhia para os arrendatários são classificados como arrendamento financeiro e registrados como venda financiada dos bens arrendados. Na análise para classificação, as seguintes premissas foram consideradas em conformidade com essa norma: (a) no término da vigência do contrato de arrendamento ocorre a transferência de propriedade do bem para o arrendatário; (b) existe opção de compra do bem pelo arrendatário, por valor substancialmente inferior ao seu valor de mercado; (c) o período de contrato do arrendamento representa parcela substancial da vida útil do bem; (d) o valor presente do contrato de arrendamento em relação ao valor de mercado do bem; e (e) a natureza dos bens arrendados, atentando para a customização para o arrendatário sem necessidade de modificações relevantes. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não possuía contratos de arrendamentos financeiros.

Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia atuou substancialmente apenas como arrendadora.

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

2.22. Pagamentos baseado em ações

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

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

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

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

2.23. Imposto de renda e contribuição social

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

Os impostos correntes são com base no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração consolidada do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente aos impostos correntes da Companhia é apurado com base nas alíquotas em vigor no fim do exercício, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

2.24. Lucro por ação

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

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

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

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

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

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

2.26. Apresentação de informação por segmento

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

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A. e Controladas

Administração responsáveis pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, operam basicamente com dois segmentos (administração de imóveis corporativos e centros de varejo de conveniência). O segmento operacional de centros de varejo de conveniência está ainda em fase inicial de operação, e seus resultados não são considerados materiais para divulgação. Dessa forma, as propriedades de investimento desse segmento estão demonstradas na nota explicativa nº 9.

2.27. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.28. Reapresentação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2017

A Administração da Companhia, com o objetivo de aprimoramento do conjunto de suas demonstrações financeiras, revisitou as informações financeiras referentes ao exercício 31 de dezembro de 2017 e concluiu pela necessidade de reapresentação da demonstração do resultado, conforme prevê o Pronunciamento Técnico CPC 23 (IAS 8) – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro. As reclassificações não produziram efeitos no lucro bruto, nos saldos de ativo e passivo e nas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa, como originalmente apresentados. As reclassificações, efetuadas para fins de melhor apresentação, tratam-se da segregação entre a receita de locação e o resultado da venda de imóveis. As reclassificações efetuadas afetaram somente a demonstração do resultado e estão resumidas a seguir:

	Controladora (Originalmente apresentada)	Consolidado (Originalmente apresentada)
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2017</u>
Receita Líquida	237.403	552.424
Custo dos imóveis vendidos	(74.497)	(138.325)
Custo das locações	(14.011)	(42.221)
Lucro Bruto	<u>148.895</u>	<u>371.878</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora (Reapresentada) <u>31.12.2017</u>	Consolidado (Reapresentada) <u>31.12.2017</u>
Receita Líquida de Aluguel	59.742	266.700
Custo das locações	(14.011)	(42.221)
Resultado líquido nas locações	<u>45.731</u>	<u>224.479</u>
Venda de imóveis	177.661	285.724
Custo dos imóveis vendidos	(74.497)	(138.325)
Resultado líquido na venda de imóveis	<u>103.164</u>	<u>147.399</u>
Lucro Bruto	<u><u>148.895</u></u>	<u><u>371.878</u></u>

2.29. Adoção das IFRSs novas e revisadasIFRSs novas e alteradas em vigor no exercício correnteImpacto da adoção inicial da IFRS 9 (CPC 48) – Instrumentos Financeiros

A Companhia adotou a IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (revisada em julho de 2014) e as correspondentes alterações relevantes às outras IFRSs no exercício corrente, em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. As disposições de transição da IFRS 9 permitem que a entidade não reapresente informações comparativas.

Adicionalmente, a Companhia adotou as alterações resultantes à IFRS 7 (CPC 40 (R1)) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação aplicáveis às divulgações para 2018 e para o período comparativo.

A IFRS 9 introduziu novas exigências para:

- 1) A classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros,
- 2) A redução ao valor recuperável de ativos financeiros.

A Companhia adotou a IFRS 9 de acordo com as disposições de transição aplicáveis. Não há ativo ou passivo financeiro anteriormente designado pela Companhia ao valor justo por meio do resultado de acordo com a IAS 39 (CPC 38) que esteja sujeito a reclassificação, ou o qual a Companhia optou por reclassificar após a adoção da IFRS 9. Não há ativo ou passivo financeiro que a Companhia tenha optado por designar ao valor justo por meio do resultado na data de adoção inicial da IFRS 9 (CPC 48). A Administração concluiu que não há impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia.

Impacto da adoção da IFRS 15 (CPC 47) – Receita de Contratos com Clientes

No exercício corrente, a Companhia adotou a IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes (conforme alterada em abril de 2016) em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A IFRS 15 introduziu uma abordagem de reconhecimento de receitas composta por cinco passos. Orientações muito mais rígidas foram acrescentadas na IFRS 15 para abordar cenários específicos. Os detalhes dessas novas exigências, bem como seu impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, estão descritos a seguir.

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A. e Controladas

As políticas contábeis da Companhia e suas controladas para as suas receitas estão detalhadas na nota explicativa nº 2. A adoção da IFRS 15 não teve um impacto relevante sobre a posição financeira e/ou desempenho financeiro da Companhia.

IFRIC 22 - Transações em Moedas Estrangeiras e Adiantamentos

A IFRIC 22 aborda como deve ser definida a "data da transação", com o objetivo de determinar a taxa de câmbio aplicável ao reconhecimento inicial de um ativo, despesa ou receita quando a contraprestação daquele item tiver sido paga ou recebida antecipadamente em moeda estrangeira, resultando no registro de ativos ou passivos não monetários (por exemplo, depósito não reembolsável ou receita diferida). A adoção dessa Interpretação não teve impacto relevante sobre as divulgações ou os valores divulgados nestas demonstrações financeiras.

2.30. Normas e interpretações novas e revisadas, aplicáveis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018

As normas contábeis novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, foram adotadas nas demonstrações financeiras. A adoção dessas normas novas e revisadas, aplicáveis à Companhia não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício corrente.

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
CPC 48	Instrumentos Financeiros
CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes
Alterações à IFRS 16	

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
CPC 06 (R1)	Arrendamentos (a)

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, com adoção antecipada permitida.

A Administração não espera impactos significativos decorrentes da aplicação dessas novas normas e interpretações.

2.31. Critérios de consolidação

Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

controle termina. Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do mesmo grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda ("impairment") do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) Transações e participações não controladoras

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

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Caixa	12	10	30	24
Bancos	3.551	786	4.944	2.130
Aplicações financeiras (*)				
Operações compromissadas	-	55.053	-	55.053
Caderneta de poupança e outros	438	634	4.535	4.820
	<u>4.001</u>	<u>56.483</u>	<u>9.509</u>	<u>62.027</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.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>244.237</u>	<u>234.259</u>	<u>262.203</u>	<u>288.350</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.

Notas Explicativas empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Contas a receber	41.958	43.580	122.981	130.138
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(922)	(922)	(1.508)	(1.460)
Contas a receber por venda de imóveis	-	76.198	2.500	76.198
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	922	-	922	3.000
Taxas condominiais e outras	-	-	713	2.022
Total	<u>41.958</u>	<u>118.856</u>	<u>125.608</u>	<u>209.898</u>
Circulante	10.352	80.365	29.206	100.668
Não circulante (i)	31.606	38.491	96.402	109.230

(i) Valores decorrentes da linearização das receitas e que serão realizados após 12 meses.

Contas a receber

Historicamente o percentual de perda de crédito esperado da Companhia, para os títulos vencidos até 180 dias, aproxima-se de zero, sendo que para os títulos vencidos acima de 180 dias a Companhia reconhece provisão para perda esperada de 100% do saldo em aberto, que possuam indício de não realização e não foram renegociados.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	131	403
61 a 90 dias	-	-	5	319
91 a 120 dias	-	-	98	55
121 a 180 dias	-	-	105	401
Há mais de 180 dias	<u>922</u>	<u>922</u>	<u>3.236</u>	<u>2.423</u>
	922	922	3.575	3.601
A vencer	<u>41.958</u>	<u>118.856</u>	<u>123.541</u>	<u>207.757</u>
Total de contas a receber	<u>42.880</u>	<u>119.778</u>	<u>127.116</u>	<u>211.358</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Saldo inicial	(922)	(922)	(1.460)	(1.101)
Constituição da provisão	-	-	(123)	(370)
Baixa de provisão	-	-	75	11
Saldo final	<u>(922)</u>	<u>(922)</u>	<u>(1.508)</u>	<u>(1.460)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Imposto de renda a recuperar	6.664	4.632	9.735	7.476
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	7.481	5.815	7.800	6.075
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSSL a recuperar	410	539	1.317	866
PIS e COFINS a recuperar	1.772	2.276	4.848	3.038
Outros	<u>88</u>	<u>97</u>	<u>132</u>	<u>120</u>
Total	<u>16.415</u>	<u>13.359</u>	<u>23.832</u>	<u>17.575</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 (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.16	Movimentação		Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.12.2017
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Aumento de capital	Redução de capital					Venda e Outros				
253 Participações Ltda.	96.898	3.785	32.000	93.112	99,99	14.689	83.423	-	-	-	-	14.689	(5.000)	93.112	
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	3	71	(1)	99,99	(6)	(1)	5	-	-	-	(6)	-	(1)	
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	471.505	326.332	105.341	145.173	99,99	40.753	166.720	7.500	-	-	-	40.753	(69.800)	145.173	
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.147	14.558	7.663	8.589	60,00	2.226	4.599	-	-	-	-	1.335	(780)	5.154	
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.454	3.386	57.620	73.067	99,99	14.982	67.086	-	-	-	-	14.982	(9.000)	73.067	
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	121.163	2.385	109.983	118.779	99,99	20.595	118.779	-	-	-	-	20.595	(17.502)	118.779	
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	87.802	1.568	83.800	86.234	99,99	88.533	2.779	4.500	(3.500)	-	-	1.367	(1.578)	86.234	
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.424	29.633	40.369	40.792	99,99	1.367	34.925	-	-	-	-	1.367	-	40.792	
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	232.310	119.774	113.200	112.536	99,99	255	121.781	2.700	(10.000)	-	-	(2.372)	-	112.536	
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	50.187	35.250	14.304	14.936	99,99	(2.372)	14.607	3.300	-	-	-	(2.372)	-	14.935	
SC SP CE Ago Empreendimentos e Participações Ltda. (1)	433.539	194.835	318.766	238.704	99,99	3.568	68.261	3.300	-	(72.780)	-	3.568	(2.349)	-	
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4	(3)	99,60	(1)	279	45.000	-	-	-	(16.654)	-	238.704	
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	78.343	53.305	23.653	25.038	99,99	1.117	28.049	900	(4.300)	-	-	1.817	(1.427)	25.039	
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1	93.112	99,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D.J.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	29.826	19.976	11.243	9.850	50,00	(3.396)	5.418	2.500	(1.295)	-	-	(1.698)	-	4.925	
Controladas em conjunto	47.857	10.634	50.692	37.223	50,00	(3.199)	6.351	13.860	-	-	-	(1.600)	-	18.611	
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	226.601	97.514	131.700	129.087	99,99	(1.948)	112.536	18.500	(1.000)	-	-	(1.948)	-	129.088	
253 Participações Ltda.	98.445	23.845	32.000	74.600	99,99	13.857	93.112	-	-	-	-	13.857	(32.370)	74.599	
SC Corretora de Imóveis Ltda.	-	7	74	(7)	99,99	(7)	(1)	3	-	-	-	(7)	-	(5)	
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	323.562	232.392	76.276	96.069	99,99	19.793	145.173	28.135	(57.200)	-	-	19.793	(44.732)	91.169	
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.042	14.453	7.663	8.590	60,00	3.451	5.154	-	-	-	-	2.070	(2.070)	5.154	
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	77.594	4.062	58.162	73.531	99,99	15.922	73.067	542	-	-	-	15.922	(16.000)	73.531	
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.622	15.202	109.983	128.420	99,99	24.737	118.779	-	-	-	-	24.737	(15.095)	128.421	
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	86.970	1.010	83.889	85.960	99,99	1.581	86.234	89	-	-	-	1.581	(1.944)	85.960	
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.551	26.988	41.127	43.563	99,99	2.014	40.792	758	-	-	-	2.014	-	43.564	
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	226.601	97.514	131.700	129.087	99,99	(1.948)	112.536	18.500	(1.000)	-	-	(1.948)	-	129.088	
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	54.472	5.458	48.304	49.014	99,99	710	14.935	35.000	-	-	-	710	(633)	49.012	
Best Center Empreendimentos e Participações Ltda.	424.884	198.226	318.766	226.658	99,99	(12.281)	238.704	1.700	-	234	-	(12.281)	-	226.657	
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações SA..	-	5	4	(5)	99,94	(2)	(3)	-	-	-	-	(2)	-	(5)	
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	78.322	50.381	25.353	28.990	99,99	2.252	25.039	1.700	-	-	-	2.252	(1.050)	27.941	
Total	953.521	84.727	58.200	234	99,99	(113.894)	953.521	84.727	(58.200)	-	-	68.698	(113.894)	935.086	
Controladas em conjunto	29.353	21.750	11.243	7.604	50,00	(2.246)	4.925	-	-	-	-	(1.123)	-	3.802	
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	46.932	11.936	50.692	34.997	50,00	(2.226)	18.611	-	-	-	-	(1.113)	-	17.498	
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	977.057	84.727	58.200	234	99,99	(113.894)	977.057	84.727	(58.200)	-	-	66.462	(113.894)	956.386	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão de a Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentam saldo de R\$ 21.300 em investimentos em 31 de dezembro de 2018 (R\$23.536 em 31 de dezembro de 2017).

Em 26 de outubro de 2017, a Companhia, concluiu a alienação a terceiros de sua participação na SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda ("SPE"), pelo valor de R\$ 296.000, incluído neste valor o saldo da dívida no montante de R\$118.341. O resultado dessa operação foi um ganho de R\$103.163.

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora	
	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	8.329	1
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	956	624
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	6.883	18.178
253 Participações Ltda.	6.237	1.490
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	3.390	-
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	5.119	7.924
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	5.608	10.247
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	558	1.071
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	575	332
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	7.458	1.408
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	77.219	42.664
SC Corretora de Imóveis Ltda.	2	1
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	4	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.977	1.820
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	48	-
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	<u>2.345</u>	<u>334</u>
Total	<u>126.708</u>	<u>86.096</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 126.708 (R\$ 86.096 em 31 de dezembro de 2017) e do consolidado circulante de R\$ 5.572 (R\$ 1.406 em 31 de dezembro de 2017), referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas e controladas em conjunto.

Remuneração da Administração

Em 27 de abril de 2018, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2018 em até R\$24.998, dos quais R\$6.819 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$18.169 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

Notas Explicativas dos Investimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado					
	31.12.2018			31.12.2017		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de administração	2.090	2.738	4.828	1.851	3.151	5.002
Diretores estatutários	<u>4.681</u>	<u>6.117</u>	<u>10.798</u>	<u>4.983</u>	<u>8.267</u>	<u>13.250</u>
Total	<u>6.771</u>	<u>8.855</u>	<u>15.626</u>	<u>6.834</u>	<u>11.418</u>	<u>18.252</u>

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

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Controladora				
	31.12.2018			31.12.2017	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		158.912	-	158.912	158.912
Edificações	De 1,67 a 3,41	504.157	(45.239)	458.918	468.685
Instalações	10,00	183.739	(15.200)	168.539	172.136
Obras em andamento		<u>1.242</u>	-	<u>1.242</u>	<u>287</u>
Total		<u>848.050</u>	<u>(60.439)</u>	<u>787.611</u>	<u>800.020</u>

	Consolidado				
	31.12.2018			31.12.2017	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		666.130	-	666.130	705.111
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.190.759	(191.259)	999.500	1.051.709
Instalações e benfeitorias	10,00	561.837	(59.765)	502.072	516.013
Adiantamento para construção		6.709	-	6.709	8.929
Obras em andamento		<u>30.660</u>	-	<u>30.660</u>	<u>34.215</u>
Total		<u>2.456.095</u>	<u>(251.024)</u>	<u>2.205.071</u>	<u>2.315.977</u>

As movimentações estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2016	Adições	Transferência	31.12.2017
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.086	4	(13)	504.077
Instalações	174.682	1.590	7.281	183.553
Adiantamento para construção	7.281	-	(7.281)	-
Obras em andamento	<u>251</u>	<u>36</u>	-	<u>287</u>
	845.212	1.630	(13)	846.829
Depreciação acumulada	<u>(33.255)</u>	<u>(13.554)</u>	-	<u>(46.809)</u>
Total	<u>811.957</u>	<u>(11.924)</u>	<u>(13)</u>	<u>800.020</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Consolidado				31.12.2017
	31.12.2016	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	777.148	1.094	(74.990)	1.859	705.111
Edificações	1.410.970	2.739	(191.369)	5.386	1.227.726
Instalações	552.728	1.891	(6.205)	15.794	564.208
Adiantamento para construção	10.256	18.876		(20.203)	8.929
Obras em andamento	30.461	20.459	(1.966)	(14.739)	34.215
	2.781.563	45.059	(274.530)	(11.903)	2.540.189
Depreciação acumulada	(210.918)	(39.973)	26.679	-	(224.212)
Total	2.570.645	5.086	(247.851)	(11.903)	2.315.977

- (i) Obras realizadas no Centro Empresarial do Aço, em andamento no empreendimento Ericson e centros comerciais. Adiantamentos para melhorias no empreendimento Urca e Morumbi Park.
- (ii) Em 29 de maio de 2017, a subsidiária Top Center vendeu a totalidade de sua participação (aproximadamente 57%) no Edifício Mykonos, pelo valor de R\$41.300 à vista. O ganho dessa operação foi de R\$25.797.

Em 26 de outubro de 2017, a Companhia, concluiu a alienação de sua participação na SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. ("SPE"), pelo valor de R\$ 296.000, incluído neste valor o saldo da dívida da SPE, no montante de R\$118.341.

O recebimento foi realizado conforme demonstrado abaixo:

- a) Parcela de Fechamento: R\$ 52.200, pagos em 26 de outubro de 2017.
- b) O saldo remanescente: R\$ 50.184 pago em dezembro de 2017, R\$ 50.184 foi pago em março de 2018 e R\$ 25.091 foi pago em junho de 2018.
- (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para Imóveis destinados à venda.

Notas Explicativas Investimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

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 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.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Tipo	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis (*)	R\$	TR + 8,9 até 10	613.288	690.819	818.060	1.019.523
Capital de giro	R\$	CDI + 1,8	22.241	25.761	22.241	25.761
Antecipação de recebíveis	R\$	IGP - M + 10,4	17.316	20.282	17.316	20.282
Financiamento imobiliário - Obras	R\$	TR + 9,25 até 9,80	36.942	43.534	237.637	287.472
Debêntures	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	61.442	58.919	102.640	106.313
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47			40.465	38.650
Total			751.229	839.315	1.238.359	1.498.001
Circulante			58.057	66.114	108.578	142.729
Não circulante			693.172	773.201	1.129.781	1.355.272

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos referidos empreendimentos, os vencimentos dos empréstimos e financiamentos ocorrerão entre 2019 até 2030.

Os empréstimos estão sujeitos ao cumprimento de determinados covenants financeiros e não financeiros, exigidos anualmente em dezembro de cada ano, considerando as operações consolidadas e/ou individuais de controladas. A administração da Companhia declara que todas as cláusulas restritivas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

Os financiamentos imobiliários e células de crédito bancário são garantidos pelos próprios imóveis e pelos recebíveis dos referidos contratos de locação. Essas garantias são medidas anualmente, inclusive com o cumprimento de determinados covenants financeiros. Em 31 de dezembro de 2018, determinado credor, com financiamento de saldo devedor de R\$17.316, está avaliando a metodologia de aferição e seu respectivo cumprimento de determinado covenant financeiro. Ainda que exista uma situação de eventual descumprimento, esta não gera uma obrigação incondicional financeira para a Companhia.

Em 31 de dezembro de 2018, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
2019	-	71.848	-	155.796
2020	67.502	75.004	124.742	165.345
2021	73.512	81.723	135.247	174.157
2022	68.855	78.012	194.544	163.163
2023	110.152	109.902	213.311	218.620
2024	52.879	51.174	94.243	120.400
2025	50.993	48.843	73.340	73.003
2026	55.023	52.681	70.781	69.820
2027	53.366	50.815	62.684	61.768
2028	58.115	55.337	58.115	55.337
2029	63.288	60.262	63.288	60.262
2030	39.487	37.600	39.486	37.601
	<u>693.172</u>	<u>773.201</u>	<u>1.129.781</u>	<u>1.355.272</u>

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos:

Notas Explicativas do SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações S.A. e ControladasControladora

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2016</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2017</u>
Empréstimos	848.537	60.000	76.751	(76.294)	(69.679)	839.315

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

Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2016</u>	<u>Captação</u>	<u>Juros e atualização monetária</u>	<u>Pagamento de principal</u>	<u>Baixa pela venda (*)</u>	<u>Pagamento de juros e correção</u>	<u>Saldo em 31.12.2017</u>
Empréstimos	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	(116.354)	(135.022)	1.498.001

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

(*) Empréstimo liquidado pelo comprador referente à venda em 26 de outubro de 2017 do investimento do SC São Paulo CE Aço Empreendimentos e Participações Ltda. ("SPE").

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	50	68	2.673	2.420
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	<u>616</u>	<u>617</u>	<u>5.673</u>	<u>5.403</u>
Total	<u>666</u>	<u>685</u>	<u>8.346</u>	<u>7.823</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	31.12.2018	31.12.2017
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	9.378	9.378
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	14.508	14.508
Depósitos judiciais	<u>(54)</u>	<u>(40)</u>
Total	<u>14.454</u>	<u>14.468</u>

	Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017
Imposto de renda e contribuição social	5.075	5.075
PIS e COFINS (i)	9.378	9.378
Outros	<u>72</u>	<u>55</u>
Total	14.525	14.508
Depósitos judiciais	<u>(511)</u>	<u>(142)</u>
Total	<u>14.014</u>	<u>14.366</u>

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

A movimentação da provisão é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Saldo inicial	14.508	14.085	14.508	14.085
Baixas	-	-	-	-
Atualização monetária	-	423	17	423
Saldo final	<u>14.508</u>	<u>14.508</u>	<u>14.525</u>	<u>14.508</u>

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$ 38.867 (R\$53.848 em 31 de dezembro de 2017) e ações trabalhistas no montante de R\$458 (R\$1.656 em 31 de dezembro de 2017) e ações cíveis no montante de R\$1.154 (R\$89 em 31 de dezembro de 2017), 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o montante de R\$2.572 (R\$2.724 em 31 de dezembro de 2017) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía em tesouraria 1.694.995 ações ordinárias nominativas (1.282.201 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2017), adquiridas a um custo médio de R\$ 31,78 por ação (R\$33,63 por ação em 31 de dezembro de 2017).

Em 4 de maio de 2018 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o 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.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é a seguinte:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Lucro líquido do exercício	15.654
Reserva legal - 5%	<u>(783)</u>
Base para cálculo dos dividendos	14.871
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(3.718)
Retenção de lucros	11.153

Em 31 de dezembro de 2018, foi constituída reserva de lucros em razão da retenção de parte do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e do artigo 5º, parágrafo único, da Instrução CVM nº 469, de 2 de maio de 2008. Referida retenção referente ao exercício de 2018 está fundamentada em orçamento de capital, elaborado pela Administração e aprovado pelo Conselho de Administração em 22 de fevereiro de 2019. A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, com base em orçamento de capital a ser aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 30 de abril de 2019.

14.4. Reserva de lucros - legal

Está representada pelos montantes constituídos à razão de 5% do lucro líquido apurado no encerramento do exercício, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. O saldo da reserva legal em 31 de dezembro de 2018 é de R\$75.296 (R\$74.513 em 31 de dezembro de 2017).

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO

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 31 de dezembro de 2018, 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.

16. RECEITA LÍQUIDA DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Receita bruta de locação	58.707	64.740	244.402	284.384
Impostos	<u>(4.910)</u>	<u>(4.998)</u>	<u>(15.296)</u>	<u>(17.684)</u>
Total	53.797	59.742	229.106	266.700
Receita de vendas de imóveis/investimento	-	177.661	138.415	284.927
Impostos	-	-	<u>1.699</u>	<u>797</u>
Total	<u>-</u>	<u>177.661</u>	<u>140.114</u>	<u>285.724</u>

Notas Explicativas da Companhia e Participações S.A. e Controladas**17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Despesas com pessoal	(29.119)	(32.665)	(33.297)	(38.258)
Serviços de terceiros	(1.779)	(1.721)	(4.000)	(3.601)
Despesas com depreciação e amortização	(14.081)	(14.011)	(40.552)	(42.221)
Custo dos imóveis vendidos	-	(74.497)	(111.338)	(138.325)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(1.853)	(6.631)	(24.012)	(30.223)
Despesas com ocupação	(956)	(1.009)	(1.034)	(1.107)
Despesas tributárias	(81)	(77)	(117)	(106)
Outras	(664)	(751)	(1.387)	3.616
Total	(48.533)	(131.362)	(215.737)	(250.225)
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(14.081)	(14.011)	(40.552)	(42.221)
Custo dos imóveis vendidos	-	(74.497)	(111.338)	(138.325)
Despesas gerais e administrativas	(32.689)	(36.230)	(40.223)	(44.998)
Despesas comerciais	(1.853)	(6.631)	(24.012)	(30.223)
Outras receitas operacionais, líquidas	90	7	388	5.542
Total	(48.533)	(131.362)	(215.737)	(250.225)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Receita de juros sobre aplicações financeiras	19.119	20.173	21.314	22.492
Contas a receber de clientes	1	8	202	1.029
Atualização de impostos a recuperar	398	1.299	690	1.467
Outras	-	-	170	1
Total	19.518	21.480	22.376	24.989

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(71.787)	(78.487)	(125.659)	(157.096)
Atualizações de provisão para riscos tributários	-	(423)	-	(423)
Outras despesas financeiras	(3.469)	(3.037)	(8.706)	(6.368)
Total	(75.256)	(81.947)	(134.365)	(163.887)

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Despesas correntes:				
CSLL	(260)	(2.708)	(6.116)	(11.669)
IRPJ	(74)	(3.949)	(15.837)	(28.082)
	<u>(334)</u>	<u>(6.657)</u>	<u>(21.953)</u>	<u>(39.751)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	(95)	(47)
IRPJ	-	-	(175)	(88)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(270)</u>	<u>(135)</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	15.988	125.883	39.258	160.003
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(5.436)	(42.800)	(13.348)	(54.401)
Equivalência patrimonial	19.339	27.305	(2.685)	(1.121)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	15.640	-	15.640
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	14.925	10.704
Prejuízos compensados / não utilizados	(14.237)	(4.805)	(21.115)	(8.711)
Outros	-	(1.997)	-	(1.997)
Total	<u>(334)</u>	<u>(6.657)</u>	<u>(22.223)</u>	<u>(39.886)</u>

20.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de dezembro de 2018 representam o montante de R\$37.317 (R\$23.145 em 31 de dezembro de 2017), composto por R\$27.439 (R\$ 17.018 em 31 de dezembro de 2017) de IRPJ e R\$9.978 (R\$ 6.127 em 31 de dezembro de 2017) de CSLL, representado por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

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

	2018	2017
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	15.654	119.226
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.042</u>	<u>56.456</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>0,2793</u>	<u>2,118</u>

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A. e Controladas

21.2. Lucro diluído por ação

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>15.654</u>	<u>119.226</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.042	56.456
Efeito das opções para empregados	<u>1.168</u>	<u>1.212</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.210</u>	<u>57.668</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>0,274</u>	<u>2,067</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

22.2. Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem no final do exercício é conforme segue:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Dívida	1.238.359	1.498.001
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(9.509)	(62.027)
Aplicação financeira	<u>(262.203)</u>	<u>(288.350)</u>
Dívida líquida	966.647	1.147.624
Patrimônio líquido	<u>1.403.707</u>	<u>1.406.088</u>
Relação dívida líquida/capital	69%	82%

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Custo Amortizado:		
Contas a receber	41.958	118.856
Caixa e equivalentes de caixa	4.001	56.483
Aplicações financeiras	<u>244.237</u>	<u>234.259</u>
Total	<u>290.196</u>	<u>409.598</u>
Empréstimos e financiamentos	<u>(751.229)</u>	<u>(839.315)</u>
Total	<u>(751.229)</u>	<u>(839.315)</u>

	Consolidado		Valor justo	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Custo Amortizado:				
Contas a receber	125.608	209.898	125.608	209.898
Caixa e equivalentes de caixa	9.509	62.027	9.509	62.027
Aplicações financeiras	<u>262.203</u>	<u>288.350</u>	<u>262.203</u>	<u>288.350</u>
Total	<u>397.320</u>	<u>560.275</u>	<u>397.320</u>	<u>560.275</u>
Empréstimos e financiamentos	(1.238.359)	(1.498.001)	(1.105.950)	(1.339.026)
Contas a pagar por compra de imóveis	<u>(12.000)</u>	<u>(3.402)</u>	<u>(12.000)</u>	<u>(3.402)</u>
Total	<u>(1.250.359)</u>	<u>(1.501.403)</u>	<u>(1.117.950)</u>	<u>(1.342.428)</u>

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira**

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

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

22.8. Gestão do risco de liquidez

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

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas Instrumentos e Participações S.A. e Controladas

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

22.13. Análise de sensibilidade

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	1.055.697	-	132	158
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	17.316	675	844	1.013
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	22.241	1.446	1.807	2.168
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	143.105	5.538	6.923	8.307
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	<u>(262.203)</u>	<u>(17.043)</u>	<u>(12.782)</u>	<u>(8.522)</u>
		<u>976.156</u>	<u>(9.384)</u>	<u>(3.076)</u>	<u>3.124</u>

(a) Taxas conforme mercado. Considera a TR divulgada pelo Banco Central do Brasil, nesta data igual a 0,0%. O CDI, IGP-M e IPCA considerados, são os divulgados pelo Boletim Focus do Banco Central.

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

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

23. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES E REMUNERAÇÃO BASEADA EM 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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2018 e de 2017 é como segue:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.710.553		1.653.491	
Opções concedidas	189.879	0,02	170.850	5,58
Opções concedidas	40.000	7,37	216.336	27,50
Opções concedidas	5.465	-	30.000	11,34
Opções concedidas	40.000	3,58	18.000	-
Opções concedidas			50.000	4,56
Opções exercidas	(165.357)	44,27	(170.850)	5,58
Opções exercidas	(189.879)	0,02	(27.832)	44,27
Opções exercidas	(20.000)	4,30	(150.253)	28,05
Opções exercidas	(45.870)	25,08	(30.000)	8,23
Opções exercidas			(5.000)	4,30
Opções exercidas			(5.000)	11,34
Opções exercidas			(30.000)	12,63
Opções canceladas	(10.000)	4,56	(2.173)	18,82
Opções canceladas	(5.000)	12,63	(5.000)	25,08
Opções concedidas	-		(1.920)	30,94
Opções canceladas	(2.042)	25,08	(96)	-
Quantidade final	<u>1.547.749</u>		<u>1.710.553</u>	

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	-		-	-
Novas ações restritas concedidas	275.317	9,25	-	-
Novas ações restritas concedidas	<u>2.823</u>	-	-	-
Quantidade final	<u>278.140</u>		-	-

Notas Explicativas Imóveis e Participações S.A. e Controladas

A despesa com os Planos de Opções e Ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$3.678, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$5.518 em 31 de dezembro de 2017).

24. SEGUROS

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

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo consolidado de R\$21.299 (R\$13.250 em 31 de dezembro de 2017) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis/terrenos localizados no Estado de São Paulo.

26. 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

	2018		2017	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Empréstimo liquidado pelo comprador referente à venda da propriedade para investimento (vide nota explicativa nº9).	-	-	-	116.354

27. EVENTOS SUBSEQUENTE

Em 20 de fevereiro de 2019 a subsidiária 253 Participações Ltda. celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel irrevogável e irretroatável para a alienação do Terreno de 15.025 m² do Empreendimento CE Tietê, pelo valor de R\$29.662, tendo recebido o montante de R\$9.962 e o remanescente será recebido até 6 de maio de 2019, corrigido pelo IPC-A/IBGE.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras

Individuais e Consolidadas

Referentes ao Exercício Findo em

31 de Dezembro de 2018 e

Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB".

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

a) Reconhecimento de receitas

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2.19 e nº 2.21, a Companhia reconhece a receita de venda de imóveis no momento em que há a transferência do controle dos bens aos clientes, e as receitas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear durante o período de vigência do contrato de arrendamento. Dessa forma, consideramos o reconhecimento da receita como um assunto em foco de nossa auditoria, pois os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem cláusulas contratuais específicas e cálculos sistêmicos para a determinação do valor da receita do contrato e o período do seu reconhecimento.

Como a auditoria tratou esse assunto:

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

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos aplicados, consideramos as receitas reconhecidas pela venda de imóveis e as receitas oriundas de contratos de arrendamentos operacionais aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tomadas em conjunto.

b) Redução do valor recuperável das propriedades para investimentos

Conforme nota explicativa nº 2.3, a Companhia possui propriedades para investimento mantidas para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, que são registradas ao valor de custo, deduzido das depreciações acumuladas, que não excede o seu valor líquido realizável.

Em razão do ambiente econômico desfavorável e do aumento da oferta de estoques de unidades imobiliárias comerciais, entendemos que existe um risco significativo sobre a existência de perda por redução do valor recuperável ("impairment") de tais propriedades para investimentos.

Devido à materialidade dos saldos, bem como à utilização de premissas internas subjetivas e de mercado para definição do valor recuperável dos ativos, o que envolve grau elevado de julgamento da Administração, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Como a auditoria tratou esse assunto:

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

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

Ênfase

Reapresentação dos valores correspondentes a 31 de dezembro de 2017

Em 7 de março de 2018, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras da Companhia e controladas, identificadas como Controladora e Consolidado, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.28, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração da Companhia efetuou reclassificações entre a receita líquida dos contratos de arrendamentos operacionais e o resultado líquido na venda de imóveis com o objetivo de aprimorar a divulgação. Consequentemente, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, estão sendo reapresentadas como previsto pelo Pronunciamento Técnico CPC 23 (IAS 8) – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras

individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 11 de março de 2019

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Ribas Gomes Simões

Auditores Independentes

Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-0

CRC nº 1 SP289690/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia, opinando por sua aprovação pela Assembléia Geral Ordinária dos Acionistas.

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

Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.