

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 - Método Indireto	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 31/03/2019	9
Demonstração de Valor Adicionado - Método Indireto	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	17
Demonstração de Valor Adicionado - Método Indireto	18

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	19
Notas Explicativas	21

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	47
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	50

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.187
Preferenciais	0
Total	1.187

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
---------------	------------------	-----------------	-------------------------	------------------------	-----------------------	---

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	2.912.589	2.805.638
1.01	Ativo Circulante	341.886	289.833
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	283.981	50.897
1.01.02	Aplicações Financeiras	26.600	207.946
1.01.03	Contas a Receber	31.305	30.990
1.01.03.01	Clientes	11.856	13.486
1.01.03.01.02	Contas a Receber	11.856	13.486
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	19.449	17.504
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	13.657	14.970
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.792	2.534
1.02	Ativo Não Circulante	2.570.703	2.515.805
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	155.487	146.921
1.02.01.04	Contas a Receber	34.997	37.335
1.02.01.04.01	Clientes	32.671	34.813
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	2.326	2.522
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	120.406	109.503
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	120.406	109.503
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	84	83
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	84	83
1.02.02	Investimentos	2.413.614	2.367.321
1.02.02.01	Participações Societárias	1.433.050	1.387.054
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.433.050	1.387.054
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	980.564	980.267
1.02.03	Imobilizado	589	546
1.02.04	Intangível	1.013	1.017
1.02.04.01	Intangíveis	1.013	1.017

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	2.912.589	2.805.638
2.01	Passivo Circulante	158.584	58.715
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	147.993	36.705
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	147.993	36.705
2.01.05	Outras Obrigações	7.685	5.934
2.01.05.02	Outros	7.685	5.934
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.563	3.563
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	796	1.020
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	3.326	1.351
2.01.06	Provisões	2.906	16.076
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.906	16.076
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	2.906	16.076
2.02	Passivo Não Circulante	1.265.447	1.275.890
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.258.618	1.269.060
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.258.618	1.269.060
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.258.618	1.269.060
2.02.03	Tributos Diferidos	616	617
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	616	617
2.02.04	Provisões	6.213	6.213
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.213	6.213
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.213	6.213
2.03	Patrimônio Líquido	1.488.558	1.471.033
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-32.969	-39.898
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.787	-80.263
2.03.02.07	Plano de Ações	41.818	40.365
2.03.04	Reservas de Lucros	447.615	437.019
2.03.04.01	Reserva Legal	79.614	79.614
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	368.001	357.405

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.910	13.865
3.01.01	Receita de Locação	17.910	13.865
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.796	-3.535
3.02.02	Custo das Locações	-4.796	-3.535
3.03	Resultado Bruto	13.114	10.330
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	18.035	8.416
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.101	-642
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.958	-7.511
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.260	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.834	16.569
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	31.149	18.746
3.06	Resultado Financeiro	-20.553	-12.865
3.06.01	Receitas Financeiras	2.391	3.923
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.944	-16.788
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.596	5.881
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.596	5.881
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	10.596	5.881
3.99.01.01	ON	0,1874	0,1045
3.99.02.01	ON	0,1832	0,1021

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	10.596	5.881
4.03	Resultado Abrangente do Período	10.596	5.881

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-12.051	-12.693
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	13.873	10.651
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	10.596	5.881
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	4.796	3.535
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-23.834	-16.569
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.453	1.406
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	20.862	16.398
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-25.924	-23.344
6.01.02.01	Contas a Receber	3.772	1.398
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.313	-212
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-3.062	-202
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-13.170	-9.075
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-224	-5
6.01.02.09	Impostos Diferidos	-1	-4
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	1.917	192
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-16.468	-15.436
6.01.02.17	Depósitos Judiciais	-1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	143.207	18.260
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	13.569	24.976
6.02.02	Aplicações Financeiras	181.346	18.487
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	1.530	5.529
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-5.074	-158
6.02.06	Partes Relacionadas	42	227
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-48.206	-30.801
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	101.928	-8.874
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-3.548	-12.081
6.03.02	Venda de Ações Próprias	10.588	5.760
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-5.112	-2.553
6.03.07	Captação de Empréstimos	100.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	233.084	-3.307
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.897	4.001
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	283.981	694

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	6.929	0	0	0	6.929
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.112	0	0	0	-5.112
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.480	0	0	0	12.480
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-1.892	0	0	0	-1.892
5.04.10	Reconhecimento do plano de opções de ações	0	1.453	0	0	0	1.453
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.596	0	10.596
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.596	0	10.596
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.969	437.019	10.596	0	1.488.558

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.613	0	0	0	4.613
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.406	0	0	0	1.406
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.553	0	0	0	-2.553
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.423	0	0	0	10.423
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-4.663	0	0	0	-4.663
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.881	0	5.881
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.881	0	5.881
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.148	371.131	5.881	0	1.410.776

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	19.459	15.083
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.459	15.083
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.889	-1.448
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.889	-1.448
7.03	Valor Adicionado Bruto	17.570	13.635
7.04	Retenções	-4.796	-3.535
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.796	-3.535
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	12.774	10.100
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	28.485	20.492
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	23.834	16.569
7.06.02	Receitas Financeiras	2.391	3.923
7.06.03	Outros	2.260	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.259	30.592
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.259	30.592
7.08.01	Pessoal	6.170	6.705
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.549	1.218
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.944	16.788
7.08.03.01	Juros	20.862	16.398
7.08.03.03	Outras	2.082	390
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.596	5.881
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	10.596	5.881

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	3.018.766	2.956.464
1.01	Ativo Circulante	469.404	385.874
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	327.291	56.337
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.225	232.578
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.225	232.578
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	27.225	232.578
1.01.03	Contas a Receber	114.888	96.959
1.01.03.01	Clientes	37.326	39.684
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	51	1.259
1.01.03.01.02	Contas a Receber	37.275	38.425
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	77.562	57.275
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	16.985	18.579
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	44.192	27.742
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	16.385	10.954
1.02	Ativo Não Circulante	2.549.362	2.570.590
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	97.807	100.953
1.02.01.04	Contas a Receber	90.310	93.101
1.02.01.04.01	Clientes	90.310	93.101
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	46
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.497	7.806
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	549	516
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	6.948	7.290
1.02.02	Investimentos	2.418.723	2.435.609
1.02.02.01	Participações Societárias	3	61
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3	61
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.418.720	2.435.548
1.02.03	Imobilizado	17.971	18.919
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.971	18.919
1.02.04	Intangível	14.861	15.109

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	3.018.766	2.956.464
2.01	Passivo Circulante	192.020	85.982
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.896	7.969
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.896	7.969
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.836	4.937
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.060	3.032
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	167.492	50.395
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	167.492	50.395
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	167.492	50.395
2.01.05	Outras Obrigações	11.978	10.690
2.01.05.02	Outros	11.978	10.690
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.563	3.563
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	6.626	5.358
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.789	1.769
2.01.06	Provisões	3.654	16.928
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.654	16.928
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.654	16.928
2.02	Passivo Não Circulante	1.329.265	1.390.543
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.305.304	1.366.657
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.305.304	1.366.657
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.305.304	1.366.657
2.02.02	Outras Obrigações	9.402	9.362
2.02.02.02	Outros	9.402	9.362
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.402	9.362
2.02.03	Tributos Diferidos	8.326	8.291
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.326	8.291
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	8.326	8.291
2.02.04	Provisões	6.233	6.233
2.02.04.02	Outras Provisões	6.233	6.233
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	6.233	6.233
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.497.481	1.479.939
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-32.969	-39.898
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.787	-80.263
2.03.02.07	Plano de Ações	41.818	40.365
2.03.04	Reservas de Lucros	447.615	437.019
2.03.04.01	Reserva Legal	79.614	79.614
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	368.001	357.405
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.923	8.906

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	65.523	57.036
3.01.01	Receita de Locação	65.523	57.036
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.854	-10.456
3.02.02	Custo de Locação	-11.854	-10.456
3.03	Resultado Bruto	53.669	46.580
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.510	-11.874
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.332	-5.295
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.622	-9.138
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.444	2.958
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-399
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.159	34.706
3.06	Resultado Financeiro	-24.486	-24.739
3.06.01	Receitas Financeiras	2.880	4.401
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.366	-29.140
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	16.673	9.967
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.740	-3.878
3.08.01	Corrente	-5.712	-3.856
3.08.02	Diferido	-28	-22
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	10.933	6.089
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	10.933	6.089
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.596	5.881
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	337	208
3.99.01.01	ON	0,1874	0,1045
3.99.02.01	ON	0,1832	0,1021

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	10.933	6.089
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	10.933	6.089
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	10.596	5.881
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	337	208

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	19.572	15.082
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	53.499	50.374
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	10.933	6.089
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-6	3
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	11.854	10.456
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	1.453	1.406
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	23.520	28.176
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	5	0
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	0	-33
6.01.01.11	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	399
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	5.712	3.856
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28	22
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-33.927	-35.292
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.935	-1.680
6.01.02.02	Partes Relacionadas	1.208	1.159
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.594	-574
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-5.089	-1.751
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-13.274	-9.463
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	1.899	-360
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-972	-301
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-8.129	-632
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	0	-1.500
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	15.394	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	20	9.975
6.01.02.13	Depositos Judiciais	-33	-2
6.01.02.14	Impostos Diferidos	7	9
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-4.176	-4.041
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-18.441	-26.131
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	195.241	3.071
6.02.01	Aplicações Financeiras	205.353	29.963
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-10.216	-25.556
6.02.04	Partes Relacionadas	104	-2.594
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos	0	1.258
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	56.141	-23.156
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-49.335	-46.363
6.03.02	Captação de Empréstimos	100.000	20.000
6.03.03	Venda de Ações Próprias	10.588	5.760
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-5.112	-2.553
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	270.954	-5.003
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	56.337	9.509
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	327.291	4.506

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	6.929	0	0	0	6.929	-320	6.609
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.112	0	0	0	-5.112	0	-5.112
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.480	0	0	0	12.480	0	12.480
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-1.892	0	0	0	-1.892	0	-1.892
5.04.10	Reconhecimento do plano de opções de ações	0	1.453	0	0	0	1.453	0	1.453
5.04.11	Participação de Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-320	-320
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.596	0	10.596	337	10.933
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.596	0	10.596	337	10.933
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.969	437.019	10.596	0	1.488.558	8.923	1.497.481

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-44.761	371.131	0	0	1.400.282	3.425	1.403.707
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.613	0	0	0	4.613	-241	4.372
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.406	0	0	0	1.406	0	1.406
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.553	0	0	0	-2.553	0	-2.553
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.423	0	0	0	10.423	0	10.423
5.04.08	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-4.663	0	0	0	-4.663	0	-4.663
5.04.09	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-241	-241
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.881	0	5.881	208	6.089
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.881	0	5.881	208	6.089
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.148	371.131	5.881	0	1.410.776	3.392	1.414.168

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	69.082	60.861
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.288	-6.588
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.288	-6.588
7.03	Valor Adicionado Bruto	61.794	54.273
7.04	Retenções	-11.854	-10.456
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.854	-10.456
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	49.940	43.817
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.324	6.960
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-399
7.06.02	Receitas Financeiras	2.880	4.401
7.06.03	Outros	2.444	2.958
7.06.03.01	Outras Receitas	2.444	2.958
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	55.264	50.777
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	55.264	50.777
7.08.01	Pessoal	7.663	7.844
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.302	7.704
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.366	29.140
7.08.03.01	Juros	23.520	28.176
7.08.03.03	Outras	3.846	964
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	10.933	6.089
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	10.596	5.881
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	337	208

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do primeiro trimestre de 2020 marcar o início da crise econômica causada pela pandemia do COVID-19, os resultados da Companhia foram pouco impactados devida à natureza dos nossos negócios e qualidade da nossa base de clientes. No trimestre, Companhia teve sólida performance operacional e financeira, com crescimento expressivo nas receitas com locações e EBITDA, e elevadas margens operacionais.

A receita com locações cresceu 13,6% no 1T20, totalizando R\$ 69 milhões. Os imóveis adquiridos e entregues nos últimos 12 meses contribuíram para o crescimento da receita. Mas mesmo considerando apenas a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 7,6% em um ano, portanto, acima da inflação acumulada no período. Esse desempenho reflete a retomada dos preços de locação no período anterior à crise gerada pela pandemia do COVID19.

As margens operacionais da Companhia continuaram elevadas e entre as maiores do setor. A margem EBITDA recorrente atingiu 81%, com EBITDA alcançando R\$ 53 milhões – um crescimento de 20% em relação ao 1T19. A margem FFO alcançou 38%, com FFO de R\$ 25 milhões, e a margem líquida encerrou o trimestre em 13%, com lucro líquido recorrente de R\$ 13 milhões. O aumento das margens reflete a atuação da Companhia no controle de despesas e na melhoria do perfil do endividamento.

O NAV teve um crescimento de 9,4% em relação ao 1T19, alcançando R\$ 3,5 bilhões ou R\$ 63,1 por ação. O crescimento do NAV reflete o sucesso da estratégia da São Carlos em adquirir imóveis com grande potencial de *upside* e vender imóveis consolidados. O portfólio de imóveis encerrou o trimestre em R\$ 4,7 bilhões, um crescimento de 11,6% em relação ao 1T19, composto por 77 imóveis, sendo 24 no segmento Office e 53 no segmento de Centros de Conveniência, totalizando 409,9 mil m² de ABL.

O segmento de Centros de Conveniência teve mais um trimestre de aumento na rentabilidade. A receita com locações atingiu R\$ 7,3 milhões, um crescimento de 12,3% em relação ao 1T19. A margem NOI avançou de 82% no 1T19 para 86% no 1T20. O valor do portfólio teve um crescimento de 15,3% em 12 meses, alcançando R\$ 579 milhões, enquanto o NAV alcançou R\$ 534 milhões, um crescimento de 40,5% em 12 meses. O segmento encerrou o ano com 35 centros inaugurados, que somam 72,3 mil m² de ABL, 4 centros pré-operacionais com 5,3 mil m² de ABL e 14 terrenos para futuro desenvolvimento.

A Companhia possui perfil de dívida conservador e adequado para enfrentar um cenário de liquidez restrito. O saldo de caixa atingiu R\$ 355 milhões ao final de março de 2020, posição que deixa a São Carlos preparada para um cenário macroeconômico mais adverso, especialmente em um ambiente de crédito restrito, e para aproveitar as oportunidades de crescimento por meio de investimentos em novos projetos com retornos elevados.

Respostas à crise provocada pela pandemia do COVID-19

Em resposta à pandemia do COVID-19, a Companhia agiu rapidamente e, em fevereiro, implementou o Comitê de Crise para definir e monitorar as ações de preservação da saúde dos colaboradores, fornecedores e clientes. Adicionalmente, implementamos medidas de fortalecimento do caixa para assegurar liquidez durante a crise e posicionamento para aproveitar as oportunidades de negócios que poderão surgir ao longo dos próximos meses.

Implementamos diversas ações para preservação da saúde dos nossos colaboradores e seus familiares diretos, o que resultou na ausência de casos de contaminação pelo COVID19 até o momento.

Nos nossos imóveis, implantamos medidas para dar segurança aos funcionários dos prédios, bem como aos nossos clientes. Como consequência, no fim de abril tínhamos 100% da ABL dos imóveis do segmento Office e 72% da ABL dos Centros de Conveniência abertos e em operação. A natureza da venda de produtos e serviços essenciais pelos lojistas dos nossos Centros de Conveniência possibilitou esse desempenho. Durante a quarentena, os Best Centers da Companhia têm funcionado como pontos de abastecimento para as pessoas que vivem nos seus entornos.

Das locações de março, que venceram em abril, a Companhia recebeu 93% dos aluguéis dentro do mês. O saldo encontra-se na maior parte prorrogado e numa parte menor em cobrança. Portanto, o resultado da receita com locações no trimestre não foi afetado pela crise. O perfil dos nossos locatários, em sua maioria empresas grandes e sólidas, foi o principal motivo para esse resultado.

Para preservar a liquidez da Companhia, implementamos ações que visam reforçar nossa posição de caixa. Primeiramente, revisitamos nosso OBZ (orçamento base zero) para adiar ou suspender desembolsos de capital (CAPEX) e reduzir as despesas gerais e administrativas, bem como as despesas dos condomínios. Adicionalmente, a Companhia reforçou o caixa em R\$ 200 milhões com novos financiamentos, captados em março (R\$ 100 milhões) e em abril (R\$ 100 milhões), com vencimento em até 1 ano.

Finalmente, a Companhia lançou o Projeto 2025 voltado a identificar as ameaças e oportunidades geradas pela crise atual nos seus negócios, projeto este que alimentará o nosso Planejamento Estratégico anual.

O cenário apresentado pela crise da pandemia do COVID19 é de incerteza em todos os setores da economia. A Companhia optou por priorizar a saúde dos seus colaboradores e a gestão do caixa, objetivando estar pronta para aproveitar as oportunidades de negócios que surgirão com a crise.

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

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2020 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO DE TRES MESES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 06 de maio de 2020.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

ela na sua gestão.

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações trimestrais, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019"), publicadas no dia 06 de março de 2020, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O impacto da adoção inicial do CPC 06 (R2), no período findo em 31 de março de 2020, está demonstrado abaixo:

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		
	Ativo - imobilizado	Passivo-direito de uso	Despesas 31.03.2020
Adoção inicial – 1º de Janeiro de 2019	9.073	(9.073)	-
Pagamento	-	675	-
Depreciação	(437)	-	(86)
Encargos financeiros	-	(851)	(172)
Saldo em 31 de março de 2020	<u>8.636</u>	<u>(9.249)</u>	<u>(258)</u>

2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Caixa	13	11	32	29
Bancos	43	45	509	329
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	283.925	50.841	326.750	55.979
	<u>283.981</u>	<u>50.897</u>	<u>327.291</u>	<u>56.337</u>

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

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>26.600</u>	<u>207.946</u>	<u>27.225</u>	<u>232.578</u>

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Contas a receber	32.827	36.129	115.115	118.387
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.117)	(1.122)
Contas a receber por venda de imóveis	11.700	11.700	12.627	12.652
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	470	-	470
Taxas condominiais e outras	-	-	960	1.139
Total	44.527	48.299	127.585	131.526
Circulante	11.856	13.486	37.275	38.425
Não circulante (i)	32.671	34.813	90.310	93.101

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

Contas a receber

Historicamente o percentual de perda esperada de crédito efetivo da Companhia, aproxima-se de zero em relação ao faturamento. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados. As contas a receber em atraso estão sujeitas a juros de 1% ao mês.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Vencidas				
31 a 60 dias	-	-	67	57
61 a 90 dias	-	-	17	3
91 a 120 dias	-	-	10	70
121 a 180 dias	-	-	13	43
Há mais de 180 dias	-	-	1.884	3.007
	-	-	1.991	3.180
A vencer	44.527	48.299	126.711	129.468
Total de contas a receber	44.527	48.299	128.702	132.648

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Saldo inicial	-	(922)	(1.122)	(1.508)
Constituição da provisão	-	-	-	(609)
Perda por não recuperação de créditos	-	452	-	452
Reversão de provisão	-	470	5	543
Saldo final	-	-	(1.117)	(1.122)

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Imposto de renda a recuperar	10.331	9.611	11.115	10.708
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.371	3.405	1.547	3.547
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSSL a recuperar	88	86	139	105
PIS e COFINS a recuperar	1.773	1.772	4.044	4.083
Outros	94	96	140	136
Total	<u>13.657</u>	<u>14.970</u>	<u>16.985</u>	<u>18.579</u>

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.18	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.03.2019
	Ativo	Passivo						Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros			
253 Participações Ltda.	97.577	33.199	32.000	62.557	99,99	1.821	74.599	-	-	-	1.821	(12.043)	64.377
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	8	74	(7)	99,99	(1)	(5)	-	-	-	(1)	-	(6)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	315.619	222.683	76.276	91.170	99,99	2.966	91.169	-	-	-	2.966	(1.200)	92.935
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.761	14.251	7.663	7.990	60,00	520	5.154	-	-	-	312	(360)	5.106
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.357	8.796	58.162	63.531	99,99	4.030	73.531	-	-	-	4.030	(10.000)	67.561
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	145.744	18.367	109.983	120.420	99,99	6.957	128.421	-	-	-	6.957	(8.000)	127.378
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	86.492	857	83.889	85.260	99,99	376	85.960	-	-	-	376	(700)	85.636
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	67.715	24.581	41.127	42.463	99,99	371	43.564	-	-	-	371	(800)	43.135
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	225.586	96.318	131.700	129.088	99,99	180	129.088	-	-	-	180	-	129.268
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	55.354	5.898	48.304	48.814	99,99	643	49.012	-	-	-	643	(200)	49.455
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	446.941	229.711	310.766	218.706	99,99	(1.476)	226.657	-	(8.000)	48	(1.476)	-	217.229
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	5	4	(5)	99,40	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.688	47.236	26.273	27.962	99,99	790	27.941	920	-	-	790	(1.198)	28.453
Total							935.086	920	(8.000)	48	16.969	(34.501)	910.522
Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	29.192	21.929	11.243	7.604	50,00	(341)	3.802	-	-	-	(171)	-	3.631
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	46.935	12.396	50.692	34.997	50,00	(458)	17.498	-	-	-	(229)	-	17.269
							21.300	-	-	-	(400)	-	20.900
Total							956.386	920	(8.000)	48	16.569	(34.501)	931.422

Controladas			Capital Social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no Exercício	A Saldo em 31.12.19	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 31.03.2020
	Ativo	Passivo						Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros			
253 Participações Ltda.	85.290	7.699	36.190	77.591	99,99	1.545	76.045	-	-	-	1.545	-	77.590
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	8	81	(8)	99,99	(1)	(7)	-	-	-	(1)	-	(8)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	329.578	24.230	281.956	305.349	99,99	6.042	271.926	27.380	-	-	6.042	-	305.348
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.006	669	20.843	22.337	60,00	843	13.377	-	-	-	506	(480)	13.403
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.777	8.490	58.162	65.287	99,99	2.738	72.549	-	-	-	2.738	(10.000)	65.287
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	150.888	10.346	114.251	140.542	99,99	7.064	143.479	-	-	-	7.064	(10.000)	140.543
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.848	5.447	78.889	80.401	99,99	(353)	80.754	-	-	-	(353)	-	80.401
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	71.108	3.422	65.211	67.685	99,99	1.370	69.316	-	-	-	1.370	(3.000)	67.686
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	226.209	25.601	198.134	200.608	99,99	2.999	217.610	-	(20.000)	-	2.999	-	200.609
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	63.985	5.267	56.726	58.718	99,99	1.509	61.208	-	-	-	1.509	(4.000)	58.717
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.967	482	33.353	28.486	99,99	(204)	28.748	-	-	(58)	(204)	-	28.486
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	446.929	124.356	422.856	322.572	99,99	946	321.585	-	-	40	946	-	322.571
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1	10	(1)	99,97	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	72.989	571	71.050	72.417	99,99	(327)	30.465	43.980	-	-	(327)	(1.700)	72.418
Total							1.387.054	71.360	(20.000)	(18)	23.834	(29.180)	1.433.050

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

A Companhia possui outros investimentos totalizando no consolidado o montante de R\$ 3 em 31 de março de 2020 (R\$ 61 em 31 de dezembro de 2019).

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

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	Controladora	
	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>31.03.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
253 Participações Ltda.	6.513	8.024
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	8	7
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(i)	7.119	34.646
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	76	76
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	6.205	693
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	6.459	472
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	5.083	4.119
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	3.056	526
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.(ii)	18.732	262
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	4.553	1.278
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	62.133	59.249
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	468	126
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	17
Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	3
Best Center Noroeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4
Total	<u>120.406</u>	<u>109.503</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 120.406 (R\$ 109.503 em 31 de dezembro de 2019) e do consolidado não circulante R\$ 46 em 31 de dezembro de 2019, referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas como demonstrado a seguir. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

- (i) Aumento de Capital Social em 31 de março de 2020 na Companhia Top Center Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 27.380.
- (ii) Redução de Capital em 31 de março de 2020 na Companhia SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 20.000.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Transações com partes relacionadas

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

Controladas 2020

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2019	9.964	7.298	7.221	84.996	24	109.503
Pagamentos	(13.387)	(182)	(1.530)	-	(24)	(15.123)
Aumento de capital social	-	-	-	(71.360)	-	(71.360)
Recebimentos	-	-	-	-	-	-
Adições	-	-	-	48.206	-	48.206
Atas	29.180	-	20.000	-	-	49.180
Saldo em 31.03.2020	<u>25.757</u>	<u>7.116</u>	<u>25.691</u>	<u>61.842</u>	<u>-</u>	<u>120.406</u>

Controladas 2019

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2018	7.658	3.936	897	114.169	48	126.708
Pagamentos	(22.176)	(2.801)	(5.529)	-	(48)	(30.554)
Aumento de capital social	-	-	-	(920)	-	(920)
Recebimentos	-	-	-	-	-	-
Adições	-	-	-	30.801	-	30.801
Atas	33.001	1.275	8.000	-	-	42.276
Saldo em 31.03.2019	<u>18.483</u>	<u>2.410</u>	<u>3.368</u>	<u>144.050</u>	<u>-</u>	<u>168.311</u>

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2020, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$21.678, dos quais R\$6.564 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$15.114 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2020 e em 31 de março de 2019:

	Consolidado					
	31.03.2020			31.03.2019		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	584	223	807	475	394	869
Diretores estatutários	1.173	636	1.809	1.248	1.190	2.438
Total	<u>1.757</u>	<u>859</u>	<u>2.616</u>	<u>1.723</u>	<u>1.584</u>	<u>3.307</u>

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora			
	31.03.2020			31.12.2019
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		223.734		223.734
Edificações	De 1,67 a 3,41	664.436	(55.743)	608.693
Instalações	10,00	164.686	(17.739)	146.947
Imobilizado em andamento		1.190		1.190
Total		<u>1.054.046</u>	<u>(73.482)</u>	<u>980.564</u>

	Consolidado			
	31.03.2020			31.12.2019
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		744.306		744.306
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.353.839	(217.262)	1.136.577
Instalações e benfeitorias	10,00	555.365	(69.700)	485.665
Adiantamento para construção		-	-	-
Imobilizado em andamento		52.172	-	52.172
Total		<u>2.705.682</u>	<u>(286.962)</u>	<u>2.418.720</u>

As movimentações para o período de três meses findos em 31 de março de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2018	Adições	Transferências	31.03.2019
Terrenos	158.912	-	-	158.912
Edificações	504.157	-	-	504.157
Instalações	183.739	43	262	184.044
Imobilizado em andamento	1.242	4	(262)	984
	<u>848.050</u>	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>848.097</u>
Depreciação acumulada	<u>(60.439)</u>	<u>(3.414)</u>	<u>-</u>	<u>(63.853)</u>
Total	<u>787.611</u>	<u>(3.367)</u>	<u>-</u>	<u>784.244</u>

	Consolidado			
	31.12.2018	Adições (i)	Transferências (ii)	31.03.2019
Terrenos	666.130	-	9.785	675.915
Edificações (i)	1.190.759	21.558	(9.664)	1.202.653
Instalações (ii)	561.837	480	16.054	578.371
Adiantamento para construção	6.709	-	-	6.709
Imobilizado em andamento	30.660	3.368	(3.650)	30.378
	<u>2.456.095</u>	<u>25.406</u>	<u>12.525</u>	<u>2.494.026</u>
Depreciação	<u>(251.024)</u>	<u>(9.610)</u>	<u>-</u>	<u>(260.635)</u>
Saldo	<u>2.205.071</u>	<u>15.795</u>	<u>12.525</u>	<u>2.233.391</u>

(i) Em 28 de março de 2019, a subsidiária Best Center adquiriu Centro de conveniência Jardim

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

das Perdizes em São Paulo, totalizando 2.615 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$ 20,6 milhões à vista.

- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento e imobilizado e transferências de imóveis destinados a venda para propriedades de investimento.

	Controladora				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.03.2020
Terrenos	222.384	1.350	-	-	223.734
Edificações	661.007	3.429	-	-	664.436
Instalações	164.621	65	-	-	164.686
Imobilizado em andamento	<u>1.126</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.190</u>
	1.049.138	4.908	-	-	1.054.046
Depreciação acumulada	<u>(68.871)</u>	<u>(4.611)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(73.482)</u>
Saldo	<u>980.267</u>	<u>297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>980.564</u>

	Consolidado				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.03.2020
Terrenos	745.266	1.350	(32)	(2.278)	744.306
Edificações	1.358.817	3.426	-	(8.404)	1.353.839
Instalações	567.279	235	-	(12.149)	555.365
Adiantamento para construção	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento	<u>48.914</u>	<u>5.015</u>	<u>-</u>	<u>(1.757)</u>	<u>52.172</u>
	2.720.276	10.026	(32)	(24.588)	2.705.682
Depreciação acumulada	<u>(284.728)</u>	<u>(11.073)</u>	<u>-</u>	<u>8.839</u>	<u>(286.962)</u>
Saldo	<u>2.435.548</u>	<u>(1.047)</u>	<u>(32)</u>	<u>(15.749)</u>	<u>2.418.720</u>

- (i) Em 20 de fevereiro de 2020, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 538 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$4,5 milhões à vista.
- (ii) As principais adições referem-se as obras realizadas nos Edifícios Urca e Corporate Plaza.
- (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Urca e Corporate Plaza e transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados a venda.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	4.908	47	10.026	25.406
Imobilizado	83	20	107	60
Intangível	83	91	83	90
Total das adições	<u>5.074</u>	<u>158</u>	<u>10.216</u>	<u>25.556</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(4.611)	(3.414)	(11.073)	(9.611)
Imobilizado	(40)	(42)	(388)	(378)
Intangível	(145)	(79)	(393)	(467)
Total	(4.796)	(3.535)	(11.854)	(10.456)

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,6 bilhões em setembro de 2019, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão a valor de custo de aquisição.

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

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	TR + 8,9	486.302	486.302	538.371	529.981
Antecipação recebíveis (i)	R\$	IGPM + 10,4	11.638	12.918	11.638	12.918
Debêntures (ii)	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	63.885	61.934	63.885	95.793
Debêntures (ii)	R\$	102% do CDI	147.416	145.644	147.416	145.644
Debêntures (ii)	R\$	CDI + 1,09 até 1,10	598.935	598.967	598.934	619.099
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 3,50	98.435	-	98.435	-
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	14.117	13.617
Total			<u>1.406.611</u>	<u>1.305.765</u>	<u>1.472.796</u>	<u>1.417.052</u>
Circulante			147.993	36.705	167.492	50.395
Não circulante			1.258.618	1.269.060	1.305.304	1.366.657

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Os índices financeiros acima são exigidos em 31 de dezembro de cada ano e a Companhia estava adimplente em 31 de março de 2020.

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

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

<u>Controladora</u>						
<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2018</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 31.03.2019</u>
Empréstimos	751.229	-	16.398	(12.081)	(15.436)	740.110

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2019</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 31.03.2020</u>
Empréstimos	1.305.765	100.000	20.862	(3.548)	(16.468)	1.406.611

<u>Consolidado</u>						
<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2018</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 31.03.2019</u>
Empréstimos	1.238.359	20.000	28.176	(46.363)	(26.131)	1.214.041
<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31.12.2019</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 31.03.2020</u>
Empréstimos	1.417.052	100.000	23.520	(49.335)	(18.441)	1.472.796

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:

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.20	31.12.19	31.03.20	31.12.19
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	2.608	2.601
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	<u>616</u>	<u>617</u>	<u>5.718</u>	<u>5.690</u>
Total	<u><u>616</u></u>	<u><u>617</u></u>	<u><u>8.326</u></u>	<u><u>8.291</u></u>

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	31.03.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	<u>55</u>	<u>55</u>
Total	<u>6.213</u>	<u>6.213</u>
Depósitos judiciais	<u>(84)</u>	<u>(83)</u>
Total	<u><u>6.129</u></u>	<u><u>6.130</u></u>

	Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	<u>75</u>	<u>75</u>
Total	<u>6.233</u>	<u>6.233</u>
Depósitos judiciais	<u>(549)</u>	<u>(516)</u>
Total	<u><u>5.684</u></u>	<u><u>5.717</u></u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Saldo inicial	6.213	14.508	6.233	14.525
Atualização monetária	-	-	-	3
Reversão	<u>-</u>	<u>(8.295)</u>	<u>-</u>	<u>(8.295)</u>
Saldo final	<u><u>6.213</u></u>	<u><u>6.213</u></u>	<u><u>6.233</u></u>	<u><u>6.233</u></u>

Em 31 de março de 2020, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$64.988 (R\$80.728 em 31 de dezembro de 2019), ações trabalhistas no

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

montante de R\$89 (R\$89 em 31 de dezembro de 2019), ações cíveis no montante de R\$4.847 (R\$6.965 em 31 de dezembro de 2019) e ações administrativas no montante de R\$13 (R\$64 em 31 de dezembro de 2019), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No período de três meses findos em 31 de março de 2020, o montante de R\$715 (R\$2.723 em 31 de dezembro de 2019) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

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

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de março de 2020, a Companhia possuía em tesouraria 1.187.323 ações ordinárias nominativas (1.457.249 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019), adquiridas a um custo médio de R\$ 33,15 por ação (R\$32,06 por ação em 31 de dezembro de 2019).

Em 9 de maio de 2019 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 10 de maio de 2019 e encerramento em 9 de maio de 2020.

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019
Receita bruta de locação	19.459	15.083	69.082	60.861
Impostos	<u>(1.549)</u>	<u>(1.218)</u>	<u>(3.559)</u>	<u>(3.825)</u>
Total	17.910	13.865	65.523	57.036

16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

- Office: Compra de edifícios de escritório com ineficiências para venda futura e geração de rentabilidade através da gestão ativa.
- Centros de Conveniência: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de conveniência.

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

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

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

	Segmento	Segmento de	Itens não	Consolidado
	Office	Centro de	Recorrentes(*)	
	31.03.2020	Conveniência	31.03.2020	31.03.2020
		31.03.2020		
Receita bruta	61.715	7.367	-	69.082
Impostos incidentes sobre a receita	(3.214)	(345)	-	(3.559)
Custo das locações	(10.266)	(1.588)	-	(11.854)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas/receitas operacionais	(10.189)	(2.658)	-	(12.847)
Receitas financeiras	2.755	125	-	2.880
Despesas financeiras	(27.951)	(1.595)	2.180	(27.366)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(5.171)</u>	<u>(569)</u>	-	<u>(5.740)</u>
	<u>7.679</u>	<u>737</u>	<u>2.180</u>	<u>10.596</u>

(*) Ajuste referente ao pré pagamento de dívida.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Office	Centros de conveniência	Itens não recorrentes	Consolidado
	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019	31.03.2019
Receita Bruta	54.747	6.114	-	60.861
Impostos incidentes sobre receita	(3.492)	(333)	-	(3.825)
Custo das locações	(8.852)	(1.604)	-	(10.456)
Outras receitas/despesas operacionais	(5.589)	(5.053)	(1.440)	(12.082)
Receitas financeiras	4.227	174	-	4.401
Despesas financeiras	(26.308)	(3.163)	331	(29.140)
Imposto de renda e contribuição social	(3.346)	(532)	-	(3.878)
	<u>11.387</u>	<u>(4.397)</u>	<u>(1.109)</u>	<u>5.881</u>

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Despesas com pessoal	(6.214)	(6.716)	(7.766)	(7.877)
Serviços de terceiros	(234)	(256)	(283)	(648)
Despesas com depreciação e amortização	(4.796)	(3.535)	(11.854)	(10.456)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(1.101)	(642)	(6.332)	(5.295)
Despesas com ocupação	(265)	(289)	(278)	(312)
Despesas tributárias	(1)	-	(4)	(2)
Outras	2016	(250)	2.153	2.659
Total	<u>(10.595)</u>	<u>(11.688)</u>	<u>(24.364)</u>	<u>(21.931)</u>
	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2019</u>	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2019</u>
Classificados como:				
Custo das locações	(4.796)	(3.535)	(11.854)	(10.456)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(6.958)	(7.511)	(8.622)	(9.138)
Despesas comerciais	(1.101)	(642)	(6.332)	(5.295)
Outras receitas operacionais, líquidas	2.260	-	2.444	2.958
Total	<u>(10.595)</u>	<u>(11.688)</u>	<u>(24.364)</u>	<u>(21.931)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Receita de juros sobre Aplicações financeiras	2.233	3.688	2.593	3.960
Contas a receber de clientes	2	7	116	70
Atualização de impostos a recuperar	156	228	171	371
Outras	-	-	-	-
Total	<u>2.391</u>	<u>3.923</u>	<u>2.880</u>	<u>4.401</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(20.862)	(16.398)	(23.520)	(28.176)
Outras despesas financeiras	(2.082)	(390)	(3.846)	(964)
Total	<u>(22.944)</u>	<u>(16.788)</u>	<u>(27.366)</u>	<u>(29.140)</u>

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.12.2019
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(1.557)	(1.031)
IRPJ	-	-	(4.155)	(2.825)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.712)</u>	<u>(3.856)</u>
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	(10)	(8)
IRPJ	-	-	(18)	(14)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(28)</u>	<u>(22)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.740)</u>	<u>(3.878)</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	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	10.596	5.881	16.673	9.967
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(3.603)	(2.000)	(5.669)	(3.313)
Equivalência patrimonial	11.158	7.134	115	1.859
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	510
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	5.460	3.533
Prejuízos compensados/revertidos	-	(5.119)	4	(6.334)
Outros	-	(16)	2.467	(133)
Prejuízos não utilizados	<u>(7.555)</u>	<u>-</u>	<u>(8.117)</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.740)</u>	<u>(3.878)</u>

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2020 representam o montante de R\$57.066 (R\$42.435 em 31 de março de 2019), composto por R\$41.960 (R\$31.202 em 31 março de 2019) de IRPJ e R\$15.106 (R\$11.233 em 31 de março de 2019) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

21. LUCRO POR AÇÃO

21.1. Lucro básico por ação

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>31.03.2020</u>	<u>31.03.2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	10.596	5.881
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.550</u>	<u>56.292</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,1874	0,1045

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>31.03.2020</u>	<u>31.03.2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>10.596</u>	<u>5.881</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.550	56.292
Efeito das opções para empregados	<u>1.287</u>	<u>1.327</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.837</u>	<u>57.619</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u><u>0,1832</u></u>	<u><u>0,1021</u></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 nos períodos findos em 31 de março de 2020 é conforme segue:

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	31.03.2020	31.12.2019
Dívida	1.472.796	1.417.052
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(327.291)	(56.337)
Aplicação financeira	<u>(27.225)</u>	<u>(232.578)</u>
Dívida líquida	1.118.280	1.128.137
Patrimônio líquido	<u>1.497.481</u>	<u>1.479.939</u>
Relação dívida líquida/capital	75%	76%

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

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

	Controladora	
	31.03.2020	31.12.2019
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	283.981	50.897
Contas a receber	11.856	13.486
Aplicações financeiras	<u>26.600</u>	<u>207.946</u>
Total	<u>322.437</u>	<u>272.329</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado -		
Empréstimos e financiamentos	<u>1.406.611</u>	<u>1.305.765</u>
Total	<u>1.406.611</u>	<u>1.305.765</u>

	Consolidado		Valor justo	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado :				
Caixa e equivalente de caixa	327.291	56.337	327.291	56.337
Contas a receber	37.275	38.425	37.275	38.425
Aplicações financeiras	<u>27.225</u>	<u>232.578</u>	<u>27.225</u>	<u>232.578</u>
Total	<u>391.791</u>	<u>327.340</u>	<u>391.791</u>	<u>327.340</u>
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.472.796)	(1.417.052)	(1.470.888)	(1.555.861)
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	-	-
Total	<u>(1.472.796)</u>	<u>(1.417.052)</u>	<u>(1.470.888)</u>	<u>(1.555.861)</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,

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

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

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do CDI e 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.

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.

Impactos do Coronavírus (COVID19) nos negócios e continuidade da companhia:

Embora seja de conhecimento global que a pandemia causada pelo vírus COVID19 trará efeitos negativos para a economia, neste momento não é possível valorar de forma confiável eventual impacto sobre o Contas a Receber e valor do Portfólio.

No 1º trimestre houve aumento da receita com locações e concessão pontual e imaterial de descontos, principalmente, em nossas operações dos centros de conveniência, cujo segmento representa 10% do faturamento global.

A companhia criou comitês de risco que asseguram: (i) o funcionamento de todos os empreendimentos, atentos às normas de prevenção do risco de proliferação do COVID19, de acordo com a Organização Mundial da Saúde(OMS); (ii) Os centros de conveniência permanecem em atividade, para assegurar o funcionamento dos clientes diretamente ligados às necessidades básicas, como Supermercados, Drogarias e Restaurantes (delivery). (iii) Análise do cenário mundial do mercado de escritórios, que trará modificações, como novos protocolos sanitários e redução do adensamento.

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que lidam com os fundos.

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

22.13. Análise de sensibilidade

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

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Saldo</u>	<u>Cenário provável (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	486.302	-	1.216	2.432
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	11.638	1.737	1.869	2.000
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	864.604	38.641	45.744	52.846
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	110.252	9.915	10.807	11.700
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(27.225)	-	(2.864)	(5.728)
		<u>1.445.571</u>	<u>50.293</u>	<u>56.772</u>	<u>63.250</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	31.03.2020		31.12.2019	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.238.284	-	1.547.749	-
Opções concedidas	141.755	5,08	177.511	3,44
Opções concedidas	-	-	10.000	3,58
Opções concedidas	-	-	50.000	3,61
Opções concedidas	-	-	3.094	-
Opções concedidas	-	-	40.000	7,98
Opções exercidas	(141.755)	5,08	(177.511)	3,44
Opções exercidas	(112.669)	30,94	(181.237)	25,08
Opções exercidas	(20.000)	7,37	(35.000)	11,34
Opções exercidas	(10.000)	7,98	(5.000)	7,37
Opções exercidas	(100.000)	13,89	(15.000)	7,98
Opções exercidas	-	-	(40.000)	12,63
Opções canceladas	-	-	(20.000)	44,27
Opções canceladas	-	-	(5.000)	7,37
Opções canceladas	-	-	(100.000)	13,16
Opções canceladas	-	-	(1.191)	30,94
Opções canceladas	-	-	(5.010)	18,82
Opções canceladas	-	-	(5.121)	27,50
Quantidade final	995.615	-	1.238.284	-

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

	31.03.2020		31.12.2019	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	510.193	-	278.140	-
Novas ações restritas concedidas	209.431	14,30	259.314	9,17
Novas ações restritas concedidas	-	-	4.687	-
Ações restritas canceladas	-	-	(10.294)	9,25
Ações restritas canceladas	-	-	(21.483)	9,17
Ações restritas canceladas	-	-	(171)	-
Quantidade final	719.624	-	510.193	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações no período findo em 31 de março de 2020 foi de R\$1.453, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$3.918 em 31 de dezembro de 2019).

24. SEGUROS

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

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 31 de março de 2020, o saldo consolidado de R\$44.192 (R\$27.742 em 31 de dezembro de 2019) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis/terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>31.03.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>Consolidado</u>	
Saldo no início do período	27.742	21.299
Vendas ocorridas	-	(8.154)
Aquisições ocorridas (*)	-	27.742
Transferências para estoque – Nota explicativa nº 9	16.450	-
Transferência para propriedades para investimento – Nota explicativa nº 9	<u>-</u>	<u>(13.145)</u>
Saldo no final do período	44.192	27.742

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

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de abril de 2020 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. captou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), através de emissão de Cédula de Crédito Bancário ("CCB") junto ao Bradesco S.A. com prazo de 1 ano. A captação visa reforçar o caixa da Companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Informações Trimestrais (ITR) em
31 de março de 2020
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais
Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (a "Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2019, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2019 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 8 de maio de 2019 e 5 de março de 2020, respectivamente, sem ressalvas.

São Paulo, 07 de maio de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes aos três meses findos em 31 de março de 2020, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia.

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

Declaração da Diretoria:

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