

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

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 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.161
Preferenciais	0
Total	1.161

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.858.407	2.961.277
1.01	Ativo Circulante	312.024	472.199
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	96.146	389.022
1.01.02	Aplicações Financeiras	185.204	26.764
1.01.03	Contas a Receber	30.674	56.413
1.01.03.01	Clientes	13.187	27.058
1.01.03.01.02	Contas a Receber	13.187	27.058
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.487	29.355
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	7.804	10.229
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	9.683	19.126
1.02	Ativo Não Circulante	2.546.383	2.489.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	73.114	39.371
1.02.01.04	Contas a Receber	14.874	18.686
1.02.01.04.01	Clientes	13.357	16.846
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.517	1.840
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	58.134	20.570
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	58.134	20.570
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	106	115
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	106	115
1.02.02	Investimentos	2.471.533	2.448.092
1.02.02.01	Participações Societárias	1.467.849	1.481.176
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.467.849	1.481.176
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.003.684	966.916
1.02.03	Imobilizado	697	593
1.02.04	Intangível	1.039	1.022
1.02.04.01	Intangíveis	1.039	1.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.858.407	2.961.277
2.01	Passivo Circulante	118.416	177.468
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	105.513	146.643
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	105.513	146.643
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	105.513	146.643
2.01.05	Outras Obrigações	6.733	23.874
2.01.05.02	Outros	6.733	23.874
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	20.742
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	685	947
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.960	1.734
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	4.088	451
2.01.06	Provisões	6.170	6.951
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.170	6.951
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	6.170	6.951
2.02	Passivo Não Circulante	1.175.225	1.236.809
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.169.066	1.230.596
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.169.066	1.230.596
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.169.066	1.230.596
2.02.04	Provisões	6.159	6.213
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.159	6.213
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.159	6.213
2.03	Patrimônio Líquido	1.564.766	1.547.000
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-39.475	-30.593
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-85.463	-75.013
2.03.02.07	Plano de Ações	45.988	44.420
2.03.04	Reservas de Lucros	530.329	503.681
2.03.04.01	Reserva Legal	83.981	83.981
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	446.348	419.700

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.889	34.792	16.806	35.151
3.01.01	Receita de Locação	15.889	34.792	16.806	35.151
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.941	-9.766	-4.757	-9.553
3.02.02	Custo das Locações	-4.941	-9.766	-4.757	-9.553
3.03	Resultado Bruto	10.948	25.026	12.049	25.598
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	11.918	33.288	16.180	33.780
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.641	-3.174	-1.150	-2.251
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.619	-15.858	-7.470	-14.428
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14	17	-1	1.824
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.164	52.303	24.801	48.635
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.866	58.314	28.229	59.378
3.06	Resultado Financeiro	-15.534	-31.666	-19.337	-39.890
3.06.01	Receitas Financeiras	2.707	4.496	4.109	6.500
3.06.02	Despesas Financeiras	-18.241	-36.162	-23.446	-46.390
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.332	26.648	8.892	19.488
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	616	616
3.08.02	Diferido	0	0	616	616
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.332	26.648	9.508	20.104
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.332	26.648	9.508	20.104
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,471	0	0,3555
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0,4588	0	0,3474

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	7.332	26.648	9.508	20.104
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.332	26.648	9.508	20.104

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.168	-24.566
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	19.593	24.328
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	26.648	20.104
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	9.766	9.553
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-52.303	-48.635
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	0	69
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	1.568	2.627
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	33.968	41.226
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-54	0
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social diferidos	0	-616
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-11.425	-48.894
6.01.02.01	Contas a Receber	5.171	2.962
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	2.425	2.327
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	9.766	-1.919
6.01.02.05	Pagamento de Juros e Variação Monetária de Empréstimos	-31.616	-42.156
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-781	-10.434
6.01.02.07	Depositos Judiciais	9	0
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-262	-210
6.01.02.09	Impostos Diferidos	0	-1
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	3.637	251
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	226	286
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-164.840	174.593
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	50.648	40.857
6.02.02	Aplicações Financeiras	-158.440	181.372
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	4.697	6.527
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-46.655	-5.213
6.02.06	Partes Relacionadas	389	83
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-27.668	-49.033
6.02.10	Recebimento obtido na realização de imóveis destinados a venda e venda de investimento	12.189	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-136.204	194.801
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-148.823	-7.112
6.03.02	Venda de Ações Próprias	8.258	10.588
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-18.708	-5.112
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-20.742	-3.563
6.03.05	Capitação de empréstimos	43.811	200.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-292.876	344.828
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	389.022	50.897
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	96.146	395.725

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-8.882	0	0	0	-8.882
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.568	0	0	0	1.568
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-18.708	0	0	0	-18.708
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.233	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	16.233
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.975	0	0	0	-7.975
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.648	0	26.648
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.648	0	26.648
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.475	503.681	26.648	0	1.564.766

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	8.103	69	0	0	8.172
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.627	0	0	0	2.627
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
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	69	0	0	69
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-1.892	0	0	0	-1.892
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.104	0	20.104
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.104	0	20.104
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.795	437.088	20.104	0	1.499.309

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	37.796	38.706
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.796	38.706
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.026	-3.867
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.026	-3.867
7.03	Valor Adicionado Bruto	32.770	34.839
7.04	Retenções	-9.766	-9.553
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.766	-9.553
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.004	25.286
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	56.816	56.959
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	52.303	48.635
7.06.02	Receitas Financeiras	4.496	6.500
7.06.03	Outros	17	1.824
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	79.820	82.245
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	79.820	82.245
7.08.01	Pessoal	14.004	12.810
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.006	2.941
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	36.162	46.390
7.08.03.01	Juros	33.968	41.226
7.08.03.03	Outras	2.194	5.164
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	26.648	20.104
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	26.648	20.104

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.993.902	3.075.269
1.01	Ativo Circulante	493.286	586.073
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	125.342	413.228
1.01.02	Aplicações Financeiras	192.274	27.667
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	192.274	27.667
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	192.274	27.667
1.01.03	Contas a Receber	175.670	145.178
1.01.03.01	Clientes	37.354	55.681
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	80	1.576
1.01.03.01.02	Contas a Receber	37.274	54.105
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	138.316	89.497
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	10.983	12.911
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	107.462	49.410
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	19.871	27.176
1.02	Ativo Não Circulante	2.500.616	2.489.196
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	72.056	68.343
1.02.01.04	Contas a Receber	61.204	61.715
1.02.01.04.01	Clientes	61.204	61.715
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	5.000	0
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	5.000	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.852	6.628
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	1.023	929
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	4.829	5.699
1.02.02	Investimentos	2.397.162	2.389.123
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.397.162	2.389.123
1.02.03	Imobilizado	17.084	17.228
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.084	17.228
1.02.04	Intangível	14.314	14.502

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.993.902	3.075.269
2.01	Passivo Circulante	156.518	214.610
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.314	9.708
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.314	9.708
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.259	7.190
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	2.055	2.518
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	119.252	157.109
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	119.252	157.109
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	119.252	157.109
2.01.05	Outras Obrigações	21.264	39.049
2.01.05.02	Outros	21.264	39.049
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	20.742
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.634	5.060
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	7.849	2.604
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	7.781	10.643
2.01.06	Provisões	7.688	8.744
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.688	8.744
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.688	8.744
2.02	Passivo Não Circulante	1.262.880	1.304.624
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.233.177	1.281.520
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.233.177	1.281.520
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.233.177	1.281.520
2.02.02	Outras Obrigações	19.732	12.626
2.02.02.02	Outros	19.732	12.626
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.610	9.524
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	10.122	3.102
2.02.03	Tributos Diferidos	3.791	4.244
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.791	4.244
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	3.791	4.244
2.02.04	Provisões	6.180	6.234
2.02.04.02	Outras Provisões	6.180	6.234
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	6.180	6.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.574.504	1.556.035
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	-39.475	-30.593
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-85.463	-75.013
2.03.02.07	Plano de Ações	45.988	44.420
2.03.04	Reservas de Lucros	530.329	503.681
2.03.04.01	Reserva Legal	83.981	83.981
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	446.348	419.700
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.738	9.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	60.705	136.368	61.387	127.516
3.01.01	Receita de Locação	60.705	136.368	61.387	127.516
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-12.133	-24.003	-11.767	-23.621
3.02.02	Custo de Locação	-12.133	-24.003	-11.767	-23.621
3.03	Resultado Bruto	48.572	112.365	49.620	103.895
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.046	-35.018	-15.420	-28.536
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.778	-14.687	-5.897	-12.229
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.371	-20.450	-9.612	-18.234
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	103	119	89	1.927
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	30.526	77.347	34.200	75.359
3.06	Resultado Financeiro	-18.031	-36.035	-19.836	-44.322
3.06.01	Receitas Financeiras	3.096	5.084	5.019	7.899
3.06.02	Despesas Financeiras	-21.127	-41.119	-24.855	-52.221
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.495	41.312	14.364	31.037
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.726	-13.796	-4.479	-10.219
3.08.01	Corrente	-4.819	-14.106	-5.175	-10.887
3.08.02	Diferido	93	310	696	668
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.769	27.516	9.885	20.818
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.769	27.516	9.885	20.818
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.332	26.648	9.508	20.104
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	437	868	377	714
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,471	0	0,3555
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0,4588	0	0,3474

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.769	27.516	9.885	20.818
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	7.769	27.516	9.885	20.818
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.332	26.648	9.508	20.104
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	437	868	377	714

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	78.437	42.248
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	103.969	99.924
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	27.516	20.818
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-362	490
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	24.003	23.621
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	0	69
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	1.568	2.627
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	36.887	44.598
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	14.106	10.887
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-54	-1
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	703	251
6.01.01.12	Outras deduções da receita	0	-2.768
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-310	-668
6.01.01.15	Atualização Financeira	-88	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-25.532	-57.676
6.01.02.01	Contas a Receber	5.515	226
6.01.02.02	Partes Relacionadas	1.496	1.120
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.928	2.939
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.175	-2.532
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-1.056	-9.931
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	-463	604
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	662	-190
6.01.02.09	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-931	1.170
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	1	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	5.245	4.597
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	-94	2
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-143	-32
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-15.462	-9.877
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-34.563	-45.772
6.01.02.17	Contas a pagar por compra de imóveis	4.158	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-246.607	193.120
6.02.01	Aplicações Financeiras	-164.607	205.303
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-89.549	-12.287
6.02.04	Partes Relacionadas	-5.000	104
6.02.05	Recebimento Obtido na Realização de imóveis destinados a Venda	12.189	0
6.02.07	Aumento de capital terceiros	360	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-119.716	147.585
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-154.355	-54.328
6.03.02	Captação de Empréstimos	65.831	200.000
6.03.03	Venda de Ações Próprias	8.258	10.588
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-18.708	-5.112
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-20.742	-3.563
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-287.886	382.953
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	413.228	56.337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	125.342	439.290

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-8.882	0	0	0	-8.882	-165	-9.047
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.568	0	0	0	1.568	0	1.568
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-18.708	0	0	0	-18.708	0	-18.708
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	16.233	0	0	0	16.233	0	16.233
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-7.975	0	0	0	-7.975	0	-7.975
5.04.10	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-165	-165
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	26.648	0	26.648	868	27.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	26.648	0	26.648	868	27.516
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-39.475	503.681	26.648	0	1.564.766	9.738	1.574.504

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	8.103	69	0	0	8.172	-463	7.709
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.627	0	0	0	2.627	0	2.627
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
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	69	0	0	69	0	69
5.04.09	Ganho/Perda na Subscrição de Ações	0	-1.892	0	0	0	-1.892	0	-1.892
5.04.10	Aquisição de Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-463	-463
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	20.104	0	20.104	714	20.818
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	20.104	0	20.104	714	20.818
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.795	437.088	20.104	0	1.499.309	9.157	1.508.466

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	145.644	137.228
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.147	-14.644
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.147	-14.644
7.03	Valor Adicionado Bruto	127.497	122.584
7.04	Retenções	-24.003	-23.621
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-24.003	-23.621
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	103.494	98.963
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.203	9.826
7.06.02	Receitas Financeiras	5.084	7.899
7.06.03	Outros	119	1.927
7.06.03.01	Outras Receitas	119	1.927
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	108.697	108.789
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	108.697	108.789
7.08.01	Pessoal	16.975	15.806
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.087	19.944
7.08.02.01	Federais	23.087	19.944
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.119	52.221
7.08.03.01	Juros	36.887	44.598
7.08.03.03	Outras	4.232	7.623
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	27.516	20.818
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	26.648	20.104
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	868	714

Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

O trimestre foi marcado pela resiliência do *portfolio* de edifícios corporativos da Companhia e pela aceleração do crescimento nos resultados da Best Center. Adicionalmente, a Best Center realizou um investimento na *startup* de *lockers* Clique Retire no montante de R\$ 5 milhões, com o objetivo de complementar a oferta de soluções para os nossos clientes do varejo.

Office – Plataforma de Edifícios Corporativos

O foco constante no aprimoramento de nossos processos e na qualificação da experiência do cliente, e a qualidade do nosso portfólio de edifícios corporativos explicam a resiliência do desempenho da São Carlos no segmento Office. O retorno aos escritórios já em andamento apresenta boas oportunidades de crescimento e estamos preparados para capturá-las. Entre outras iniciativas, a Companhia estruturou uma operação própria de escritórios flexíveis com 7 mil m² de área, que chamamos de *FlexOffice*, que ganhará relevância nas futuras locações.

O portfólio de Office encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,3 bilhões, um crescimento de 8,3% na mesma base de ativos em comparação com 2T20, composto por 23 edifícios e 323,9 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da plataforma Office atingiu R\$ 3,4 bilhões, um crescimento de 10,7% em 12 meses.

Best Center – Plataforma de Centros de Conveniência

A Best Center apresentou crescimento sólido com rentabilidade elevada, reforçando o sucesso do modelo de centros de conveniência desenvolvido pela São Carlos. As vendas totais dos lojistas nos nossos empreendimentos alcançaram R\$ 164 milhões, um crescimento de 37,6% em relação ao mesmo período do ano anterior e 20,6% superior as vendas do 1T21. As vendas nas mesmas lojas cresceram 16,8% no trimestre.

Como consequência, a receita bruta com locações atingiu R\$ 9,6 milhões no trimestre, um crescimento de 24,7% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. O EBITDA e o FFO no trimestre alcançaram R\$ 5,8 milhões e R\$ 3,5 milhões, um crescimento de 70,6% e 59,1%, respectivamente. Os ganhos de escala continuam impactando os níveis de rentabilidade da Best Center. As margens EBITDA e FFO atingiram 65,9% e 39,8% no trimestre, respectivamente.

O valor do portfólio da Best Center alcançou R\$ 685 milhões - um crescimento de 18,4% em 12 meses, composto por 55 imóveis e 83,8 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da Best Center atingiu R\$ 616 milhões, um crescimento de 15,0% em 12 meses.

Resultados operacionais e financeiros

A receita bruta com locações totalizou R\$ 64,2 milhões no 2T21, uma redução de 4,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Essa redução é reflexo, principalmente, do imóvel vendido em 2020 (Ed. Jardim Tietê) e da entrada em *retrofit* do Guanabara Office Tower no Rio de Janeiro, que não geraram receita no trimestre. Considerando a mesma base de ativos, a receita bruta com locações teve crescimento de 6,6% entre os dois períodos.

A rentabilidade operacional se manteve elevada com margem EBITDA de 74,3% e margem FFO de 37,2% nos seis primeiros meses de 2021. O EBITDA e FFO totalizaram R\$ 101,4 milhões e R\$ 50,7 milhões no semestre, respectivamente.

Comentário do Desempenho

A São Carlos encerrou o trimestre com um portfólio avaliado em R\$ 5,0 bilhões - um crescimento de 8,4% na mesma base de ativos, composto por 78 imóveis e 407,6 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 4,0 bilhões, ou R\$ 70,3 por ação, um crescimento de 10,8% em relação ao 2T20.

Na gestão de passivos, reduzimos nosso custo de dívida nominal médio para 5,5% ao ano no final do trimestre (vs. 7,1% no 2T20) e o endividamento bruto da Companhia reduziu em 13,4%, atingindo R\$ 1.352,4 milhões. Encerramos o trimestre com o saldo de caixa em R\$ 317,6 milhões.

No mês de julho anunciamos a entrada da Companhia no segmento de residencial para renda, com a aquisição de participação no Edifício GO850, na Vila Olímpia em São Paulo, num investimento de R\$ 65,7 milhões em um segmento com enorme potencial de crescimento no Brasil.

A Companhia mantém o objetivo de entregar retornos superiores aos nossos acionistas, criando ambientes ideais para uma vida sustentável e negócios de sucesso. O atual ciclo de recuperação do setor imobiliário, em particular nos segmentos de lajes corporativas e centros de conveniência, bem como o desenvolvimento do novo segmento residencial para renda no Brasil, são oportunidades em que estamos posicionados de forma distintiva para criar valor para os nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Semestre Findo em
30 de Junho de 2021 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021
(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 gestão de espaços corporativos.

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 03 de agosto de 2021.

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

Notas Explicativas

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 semestrais, 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 2020 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020"), publicadas no dia 04 de março de 2021, logo essas informações semestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

2.3. 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	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Caixa	10	12	30	31
Bancos	23	73	229	331
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	96.113	388.937	125.083	412.866
	<u>96.146</u>	<u>389.022</u>	<u>125.342</u>	<u>413.228</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 138,06% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	185.204	26.764	192.274	27.667

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 Santander 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. Mais de 80% dos recursos aplicados em CDBs e fundos de investimentos possuem liquidez diária e os fundos são abertos e administrados por instituições de primeira linha que realizam alocações em títulos de baixo risco.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Contas a receber	26.544	31.864	98.607	103.866
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.975)	(1.613)
Contas a receber por venda de imóveis	-	12.040	817	12.907
Taxas condominiais e outras	-	-	1.029	660
Total	26.544	43.904	98.478	115.820
Circulante	13.187	27.058	37.274	54.105
Não circulante (i)	13.357	16.846	61.204	61.715

(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. Em virtude da pandemia COVID-19 a Companhia adotou, como política de prazos, juros ou concessão de descontos, a análise individual das requisições dos nossos clientes e concessões pontuais de descontos sobre o valor do aluguel, isenção de encargos moratórios e prorrogação de vencimento para o pagamento dos aluguéis.

O grupo aplica as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses antes de 30 de junho de 2021. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis. Adicionalmente são consideradas análise individual das negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos e, condições das negociações e garantias.

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

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Vencidas				
31 a 60 dias	102	354	568	720
61 a 90 dias	124	127	380	242
91 a 120 dias	103	635	310	765
121 a 180 dias	236	648	811	1.341
Há mais de 180 dias	1.137	296	3.503	3.642
	1.702	2.060	5.572	6.710
A vencer	24.842	41.844	94.881	110.723
Total de contas a receber	26.544	43.904	100.453	117.433

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Saldo inicial	-	-	(1.613)	(1.122)
Constituição da provisão	-	-	(520)	(698)
Perda por não recuperação de créditos	-	-	158	207
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.975)</u>	<u>(1.613)</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Imposto de renda a recuperar	3.508	5.591	4.062	5.836
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.421	2.758	2.534	2.832
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	8	11	169	46
PIS e COFINS a recuperar	1.773	1.773	4.039	4.017
Outros	94	96	179	180
Total	<u>7.804</u>	<u>10.229</u>	<u>10.983</u>	<u>12.911</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro		Movimentação				Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 30.06.2020
	Ativo	Passivo				(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.19	Aumento	Redução	Venda e	Equivalência		
								de capital	de capital	Outros	patrimonial		
253 Participações Ltda.	85.134	6.372	36.190	78.762	99,99	2.716	76.045	-	-	-	2.716	-	78.761
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	8	81	(8)	99,99	(1)	(7)	-	-	-	(1)	-	(8)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	327.075	30.628	281.956	296.448	99,99	12.035	271.926	27.380	-	-	12.035	(14.893)	296.448
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.735	1.107	20.843	22.629	60,00	1.786	13.377	-	-	-	1.072	(871)	13.578
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	72.954	5.463	58.162	67.491	99,99	4.942	72.549	-	-	-	4.942	(10.000)	67.491
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	151.688	22.000	114.251	129.689	99,99	14.738	143.479	-	-	-	14.738	(28.527)	129.690
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.055	5.077	78.898	79.978	99,99	(785)	80.754	9	-	-	(785)	-	79.978
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	70.422	1.444	65.211	68.978	99,99	2.662	69.316	-	-	-	2.662	(3.000)	68.978
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	224.632	21.135	198.134	203.497	99,99	5.888	217.610	-	(20.000)	-	5.888	-	203.498
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	64.413	4.299	56.726	60.114	99,99	2.905	61.208	-	-	-	2.905	(4.000)	60.113
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.886	561	33.353	28.325	100,00	(364)	28.748	-	-	(59)	(364)	-	28.325
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	447.122	123.777	422.957	323.345	100,00	1.567	321.585	-	-	75	1.567	-	323.227
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.	74.615	1.811	71.050	73.304	99,99	1.260	30.465	43.980	-	-	1.260	(2.900)	72.805
Total						1.387.054	71.369	(20.000)	16	48.635	(64.191)	1.422.883	

Controladas			Capital social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro		Movimentação				Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 30.06.2021
	Ativo	Passivo				(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.20	Aumento	Redução	Venda e	Equivalência		
								de capital	de capital	Outros	patrimonial		
253 Participações Ltda.	70.276	2.800	59.946	68.856	99,99	3.470	66.904	-	-	-	3.470	(2.898)	67.476
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	144	129	82	15	99,99	57	20	-	(61)	-	57	-	16
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	306.656	39.893	256.956	266.763	99,99	9.807	294.500	-	(25.000)	-	9.807	(12.545)	266.762
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.685	651	20.843	23.035	60,00	2.192	13.387	-	-	-	1.315	(881)	13.821
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	71.246	7.638	58.162	63.608	99,99	3.824	66.173	-	-	-	3.824	(6.389)	63.608
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.446	11.497	114.251	131.949	99,99	16.998	140.183	-	-	-	16.998	(25.231)	131.950
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	83.079	3.855	79.867	79.224	99,99	(1.309)	80.533	-	-	-	(1.309)	-	79.224
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	61.573	5.662	55.211	55.912	99,99	(1.324)	57.236	-	-	-	(1.324)	-	55.912
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	210.491	6.266	198.134	204.225	99,99	6.091	209.960	-	-	-	6.091	(11.825)	204.226
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.660	194	57.956	58.466	99,99	1.590	56.875	-	-	-	1.590	-	58.465
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.797	1.068	33.353	27.729	100,00	(406)	28.135	-	-	-	(406)	-	27.729
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	517.173	99.244	509.443	417.929	100,00	3.904	392.696	20.735	-	48	3.901	-	417.380
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	7	3	15.200	3	99,97	-	(2)	5	-	(3)	-	-	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	87.078	5.815	71.050	82.863	99,99	8.289	74.576	-	-	-	8.289	(1.600)	81.265
São Carlos Gestora Imobiliária Ltda.	1	1	1	-	99,60	-	-	-	-	-	-	-	-
SC Living Empreendimentos e Participações Ltda.	9.109	9.106	15	3	99,99	(11)	-	-	-	15	-	-	15
Total						1.481.176	20.740	(25.061)	60	52.303	(61.369)	1.467.849	

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

A Companhia não possui outros investimentos no consolidado.

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>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
253 Participações Ltda.	1.128	612
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	93	45
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(i)	25.150	349
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	28	467
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	4.349	4.448
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	7.187	1.139
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.526	3.045
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.284	4.428
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	3.417	1.497
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	51	36
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	1.005	605
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	4.685	2.851
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2.231	1.046
Total	<u>58.134</u>	<u>20.570</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 58.134 (R\$ 20.570 em 31 de dezembro de 2020), 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.

No ativo não circulante do consolidado de R\$ 5.000 refere-se ao Instrumento Particular de Mútuo Conversível em Participação Societária e Outras Avenças celebrado no dia 28 de maio de 2021 pela subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A.

- (i) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia Top Center Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 12.545 e Redução de Capital Social em 31 de maio de 2021 no montante de R\$25.000.
- (ii) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 25.231.
- (iii) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 11.825.

Transações com partes relacionadas

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2021

	<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 31.12.2020	7.075	1.045	11.816	634	-	20.570
Atos societários	58.389	2.533	25.061	-	-	85.983
Aumento de capital social	-	-	-	(20.740)	-	(20.740)
Adições	-	-	-	27.668	-	27.668
Pagamentos	(49.958)	(690)	(4.697)	-	(2)	(55.347)
Saldo em 30.06.2021	<u>15.506</u>	<u>2.888</u>	<u>32.180</u>	<u>7.562</u>	<u>(2)</u>	<u>58.134</u>

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
Atos societários	63.691	425	20.000	-	-	84.116
Aumento de capital social	-	-	-	(71.369)	-	(71.369)
Adições	-	-	-	49.033	-	49.033
Pagamentos	(33.500)	(7.357)	(6.527)	-	(24)	(47.408)
Saldo em 30.06.2020	<u>40.155</u>	<u>366</u>	<u>20.694</u>	<u>62.660</u>	<u>-</u>	<u>123.875</u>

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$17.351, dos quais R\$5.200 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$12.151 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os semestres findos em 30 de junho de 2021 e em 30 de junho de 2020:

	Consolidado					
	30.06.2021			30.06.2020		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	916	810	1.726	1.132	640	1.772
Diretores estatutários	2.416	2.175	4.591	2.346	1.692	4.038
Total	<u>3.332</u>	<u>2.985</u>	<u>6.317</u>	<u>3.478</u>	<u>2.332</u>	<u>5.810</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora				
	30.06.2021			31.12.2020	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos		236.877	-	236.877	223.734
Edificações	De 1,67 a 3,41	697.394	(74.664)	622.730	597.471
Instalações	10,00	165.213	(22.175)	143.038	144.720
Imobilizado em andamento		1.039	-	1.039	991
Total		1.100.523	(96.839)	1.003.684	966.916

	Consolidado				
	30.06.2021			31.12.2020	
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	
Terrenos		741.199	-	741.199	740.175
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.382.881	(244.040)	1.138.841	1.119.204
Instalações e benfeitorias	10,00	556.673	(86.026)	470.647	477.687
Imobilizado em andamento		46.475	-	46.475	52.057
Total		2.727.228	(330.066)	2.397.162	2.389.123

As movimentações para os semestres findos em 30 de junho de 2021 e 30 de junho de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.06.2020
	Terrenos	222.384	1.350	-	-
Edificações	661.007	3.428	-	-	664.435
Instalações	164.621	82	-	10	164.713
Imobilizado em andamento	1.126	94	-	(10)	1.210
	1.049.138	4.954	-	-	1.054.092
Depreciação acumulada	(68.871)	(9.237)	-	-	(78.108)
Saldo	980.267	(4.283)	-	-	975.984

	Consolidado				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (ii)	30.06.2020
	Terrenos	745.266	1.350	(32)	(2.278)
Edificações	1.358.817	3.420	-	(8.404)	1.353.833
Instalações	567.279	849	-	(9.750)	558.378
Adiantamento para construção	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento	48.914	6.498	-	(4.130)	51.282
	2.720.276	12.117	(32)	(24.562)	2.707.799
Depreciação acumulada	(284.728)	(22.123)	-	8.838	(298.013)
Saldo	2.435.548	(10.006)	(32)	(15.724)	2.409.786

- (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 e as principais adições referem-se a obras realizadas nos Edifícios Corporate Plaza, Centro Administrativo Santo Amaro e no Best Center Jaú.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (ii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Corporate Plaza, Centro Empresarial Urca, Generali e transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados a venda.

	Controladora				30.06.2021
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	223.734	13.143	-	-	236.877
Edificações	664.435	32.959	-	-	697.394
Instalações	165.117	96	-	-	165.213
Imobilizado em andamento	991	48	-	-	1.039
	<u>1.054.277</u>	<u>46.246</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.100.523</u>
Depreciação acumulada	<u>(87.361)</u>	<u>(9.478)</u>			<u>(96.839)</u>
Saldo	<u>966.916</u>	<u>36.768</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.003.684</u>

	Consolidado				30.06.2021
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (ii)	
Terrenos	740.175	25.143	-	(24.119)	741.199
Edificações	1.353.665	54.828	-	(25.612)	1.382.881
Instalações	556.880	460	-	(667)	556.673
Imobilizado em andamento	52.057	8.098	-	(13.680)	46.475
	<u>2.702.777</u>	<u>88.529</u>	<u>-</u>	<u>(64.078)</u>	<u>2.727.228</u>
Depreciação acumulada	<u>(313.654)</u>	<u>(22.450)</u>	<u>-</u>	<u>6.038</u>	<u>(330.066)</u>
Saldo	<u>2.389.123</u>	<u>66.079</u>	<u>-</u>	<u>(58.040)</u>	<u>2.397.162</u>

- (i) Em 01 de fevereiro de 2021, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte (5ª, 6ª e 7º andar) do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, pelo valor de R\$ 44 milhões.
Em 01 de fevereiro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Pátio Cotia em São Paulo, pelo valor de R\$ 33 milhões.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos 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 semestres findos em 30 de junho de 2021 e de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	46.246	4.954	88.529	11.942
Imobilizado	204	83	790	169
Intangível	205	176	230	176
Total das adições	<u>46.655</u>	<u>5.213</u>	<u>89.549</u>	<u>12.287</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(9.478)	(9.237)	(22.450)	(22.123)
Imobilizado	(99)	(83)	(759)	(761)
Intangível	(189)	(233)	(794)	(737)
Total	(9.766)	(9.553)	(24.003)	(23.621)

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo histórico 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\$4,9 bilhões em setembro de 2020, 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 registrados 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.

Os principais dados utilizados na Avaliação do Valor de Mercado do Portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. com base em transações comparáveis e dados do setor. Utilizamos um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método da renda, método indutivo e análise de resultado.

Para estimar as taxas de desconto, utilizam-se projeções da receita de aluguel, localidade, absorção das áreas vagas, potencial de aproveitamento para incorporação, transações comparáveis de venda (imóveis semelhantes ofertados ou transacionados recentemente), informações de players do mercado e perpetuidade de cada imóvel.

As taxas utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Taxa de Desconto %	5,0 a 8,0	5,0 a 8,0
Cap Rate %	6,0 a 9,0	6,0 a 9,0
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis e obras	R\$	TR + 8,9	346.670	334.494	367.944	334.494
Debêntures (i)	R\$	IPCA + 5,47	54.979	65.244	79.367	92.259
Debêntures (i)	R\$	102% do CDI	146.683	145.995	146.683	145.995
Debêntures (i)	R\$	CDI + 1,10	567.174	571.569	587.210	591.532
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 1,50 até 1,70	159.073	259.937	159.073	259.937
Cédula de Crédito Bancário(i)	R\$	IPCA + 5,47	-	-	12.152	14.412
Total			1.274.579	1.377.239	1.352.429	1.438.629
Circulante			105.513	146.643	119.252	157.109
Não circulante			1.169.066	1.230.596	1.233.177	1.281.520

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2021 e 2034. Todos os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

(i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 30 de junho de 2021, esta relação estava abaixo de 70% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2020
Empréstimos	1.305.765	200.000	41.226	(7.112)	(42.156)	1.497.723
Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2021
Empréstimos	1.377.239	43.811	33.968	(148.823)	(31.616)	1.274.579
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2020
Empréstimos	1.417.052	200.000	44.598	(54.328)	(45.772)	1.561.550
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.06.2021
Empréstimos	1.438.629	65.831	36.887	(154.355)	(34.563)	1.352.429

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	1.669	1.812
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	2.122	2.432
Total	-	-	3.791	4.244

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	
	30.06.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.441	4.441
Outros	-	54
Total	6.159	6.213
Depósitos judiciais	(106)	(115)
Total	6.053	6.098

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.441	4.441
Outros	21	75
Total	6.180	6.234
Depósitos judiciais	(1.023)	(929)
Total	5.157	5.305

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Saldo inicial	6.213	6.213	6.234	6.233
Atualização monetária	-	-	-	1
Reversão	(54)	-	(54)	-
Saldo final	6.159	6.213	6.180	6.234

Em 30 de junho de 2021, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$58.636 (R\$55.644 em 31 de dezembro de 2020), ações trabalhistas no montante de R\$105 (R\$95 em 31 de dezembro de 2020), ações cíveis no montante de R\$432 (R\$572 em 31 de dezembro de 2020) e ações administrativas no montante de R\$13 (R\$13 em 31 de dezembro de 2020), 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 semestre findo em 30 de junho de 2021, o montante de R\$1.954 (R\$1.429 em 30 de junho de 2020) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 demonstrado na nota explicativa nº 23.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia possuía em tesouraria 1.161.457 ações ordinárias nominativas (1.187.323 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020), ao custo de R\$85.463 (R\$75.013 em 31 de dezembro de 2020).

Em 07 de maio de 2021 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (um milhão) de 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 2021 e encerramento em 09 de maio de 2022.

14.3. Destinação do resultado do exercício

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Receita bruta de locação	17.238	37.796	18.767	38.706	64.997	145.644	67.479	137.228
Impostos	(1.349)	(3.004)	(1.436)	(3.030)	(3.360)	(8.298)	(3.324)	(6.944)
Outras deduções da receita	-	-	(525)	(525)	(932)	(978)	(2.768)	(2.768)
Total	15.889	34.792	16.806	35.151	60.705	136.368	61.387	127.516

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
	Receita bruta	55.292	126.897	9.705	18.747	-	-	64.997
Impostos incidentes sobre a receita	(3.353)	(7.866)	(939)	(1.410)	-	-	(4.292)	(9.276)
Custo da locações	(10.207)	(20.348)	(1.926)	(3.655)	-	-	(12.133)	(24.003)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas/receitas operacionais	(14.972)	(29.144)	(3.074)	(5.874)	-	-	(18.046)	(35.018)
Receitas financeiras	2.907	4.840	189	244	-	-	3.096	5.084
Despesas financeiras	(19.386)	(37.880)	(1.741)	(3.239)	-	-	(21.127)	(41.119)
Imposto de renda e contribuição social	(3.968)	(12.340)	(758)	(1.456)	-	-	(4.726)	(13.796)
Não controlador	(437)	(868)	-	-	-	-	(437)	(868)
	5.876	23.291	1.456	3.357	-	-	7.332	26.648

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes (*)		Consolidado	
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
	Receita bruta	59.451	121.166	7.804	15.171	-	-	67.255
Impostos incidentes sobre a receita	(4.271)	(7.485)	(1.812)	(2.157)	-	-	(6.083)	(9.642)
Custo da locações	(10.174)	(20.440)	(1.593)	(3.181)	-	-	(11.767)	(23.621)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas/receitas operacionais	(12.467)	(23.033)	(2.738)	(5.396)	-	-	(15.205)	(28.429)
Receitas financeiras	4.879	7.634	140	265	-	-	5.019	7.899
Despesas financeiras	(24.070)	(47.661)	(785)	(2.380)	-	(2.180)	(24.855)	(52.221)
Imposto de renda e contribuição social	(3.982)	(9.153)	(497)	(1.066)	-	-	(4.479)	(10.219)
	9.366	21.028	519	1.256	-	(2.180)	9.885	20.104

(*) Ajuste referente ao pré pagamento de dívida.

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
	Despesas com pessoal	(7.637)	(14.287)	(6.740)	(12.954)	(9.171)	(17.280)	(8.244)
Serviços de terceiros	298	(712)	(342)	(576)	(552)	(1.660)	(376)	(659)
Despesas com depreciação e amortização	(4.941)	(9.766)	(4.757)	(9.553)	(12.133)	(24.003)	(11.767)	(23.621)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(1.641)	(3.174)	(1.150)	(2.251)	(7.778)	(14.687)	(5.897)	(12.229)
Despesas com ocupação	(262)	(541)	(226)	(491)	(271)	(557)	(237)	(515)
Despesas tributárias	(1)	(1)	(2)	(3)	(10)	(16)	(9)	(13)
Outras	(3)	(300)	(161)	1.420	(264)	(818)	(657)	890
	(14.187)	(28.781)	(13.378)	(24.408)	(30.179)	(59.021)	(27.187)	(52.157)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
	Classificados como:							
Custo das locações	(4.941)	(9.766)	(4.757)	(9.553)	(12.133)	(24.003)	(11.767)	(23.621)
Despesas gerais e administrativas	(7.616)	(15.855)	(7.470)	(14.428)	(10.377)	(20.453)	(9.612)	(18.234)
Despesas comerciais	(1.641)	(3.174)	(1.150)	(2.251)	(7.778)	(14.687)	(5.897)	(12.229)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	11	14	(1)	1.824	109	122	89	1.927
	(14.187)	(28.781)	(13.378)	(24.408)	(30.179)	(59.021)	(27.187)	(52.157)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Receita de juros sobre aplicações financeiras	2.570	4.251	3.816	6.048	2.870	4.700	4.516	7.109
Contas a receber de clientes	113	173	232	234	198	303	436	552
Atualização dos impostos a recuperar	23	70	61	218	26	78	67	238
Outros	1	2	-	-	2	3	-	-
	<u>2.707</u>	<u>4.496</u>	<u>4.109</u>	<u>6.500</u>	<u>3.096</u>	<u>5.084</u>	<u>5.019</u>	<u>7.899</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(16.532)	(33.968)	(18.946)	(41.226)	(17.667)	(36.887)	(20.419)	(44.598)
Outras despesas financeiras	(1.709)	(2.194)	(4.500)	(5.164)	(3.460)	(4.232)	(4.436)	(7.623)
	<u>(18.241)</u>	<u>(36.162)</u>	<u>(23.446)</u>	<u>(46.390)</u>	<u>(21.127)</u>	<u>(41.119)</u>	<u>(24.855)</u>	<u>(52.221)</u>

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020	01/04/2021	01/01/2021	01/04/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2020
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	-	(1.309)	(3.800)	(1.404)	(2.960)
IRPJ	-	-	-	-	(3.510)	(10.306)	(3.771)	(7.927)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.819)</u>	<u>(14.106)</u>	<u>(5.175)</u>	<u>(10.887)</u>
CSLL			453	453	23	82	496	486
IRPJ			163	163	70	228	200	182
			<u>616</u>	<u>616</u>	<u>93</u>	<u>310</u>	<u>696</u>	<u>668</u>
			<u>616</u>	<u>616</u>	<u>(4.726)</u>	<u>(13.796)</u>	<u>(4.479)</u>	<u>(10.219)</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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	7.332	26.648	8.892	19.488	12.493	41.310	14.717	31.037
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(2.493)	(9.060)	(3.023)	(6.626)	(4.247)	(14.045)	(5.004)	(10.553)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	6.063	16.215	7.189	18.346	151	298	-	115
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	554	1.013	170	170
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	-	-	4.188	8.937	5.473	10.933
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	-	-	6	9	9	13
Outros	-	-	616	616	(1.187)	(1.887)	(681)	1.666
Prejuízos não utilizados	(3.570)	(7.155)	(4.166)	(11.720)	(4.191)	(8.121)	(4.446)	(12.563)
	-	-	616	616	(4.726)	(13.796)	(4.479)	(10.219)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de junho de 2021 representam o montante de R\$76.399 (R\$61.211 em 30 de junho de 2020), composto por R\$56.176 (R\$45.008 em 30 de junho de 2020) de IRPJ e R\$20.223 (R\$16.203 em 30 de junho de 2020) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

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

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	26.648	20.104
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.580</u>	<u>56.550</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,4710	0,3555

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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	26.648	20.104
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.580	56.550
Efeito das opções para empregados	<u>1.504</u>	<u>1.315</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.084</u>	<u>57.865</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>0,4588</u>	<u>0,3474</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 para o semestre findo em 30 de junho de 2021 é conforme segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Dívida	1.352.429	1.438.629
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(125.342)	(413.228)
Aplicação financeira	<u>(192.274)</u>	<u>(27.667)</u>
Dívida líquida	1.034.813	997.734
Patrimônio líquido	<u>1.574.504</u>	<u>1.556.035</u>
Relação dívida líquida/capital	66%	64%

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	30.06.2021	31.12.2020
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	96.146	389.022
Contas a receber	26.544	43.904
Transações e saldos com partes relacionadas	58.134	20.570
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	185.204	26.764
Total	366.028	480.260
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.274.579)	(1.377.239)
Outras contas a pagar	(1.960)	(1.734)
Total	(1.276.539)	(1.378.973)

	Consolidado		Valor justo	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	125.342	413.228	125.342	413.228
Contas a receber	98.478	115.820	98.478	115.820
Valores a receber de partes relacionadas	80	1.576	80	1.576
Transações e saldos com partes relacionadas	5.000	-	5.000	-
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	192.274	27.667	192.274	27.667
Total	421.174	558.291	421.174	558.291
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.352.429)	(1.438.629)	(1.884.361)	(1.661.173)
Contas a pagar por compra de imóveis	(17.903)	(13.745)	(17.903)	(13.745)
Outras Contas a pagar	(15.244)	(14.584)	(15.244)	(14.584)
Total	(1.385.576)	(1.466.958)	(1.917.508)	(1.689.502)

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 IPCA e do CDI. Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 IPCA, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

O agravamento das consequências da Pandemia COVID-19 e nova intensificação do isolamento, ensejaram em maior concessão de descontos a fim de apoiar nossos clientes. Tais concessões foram pontuais, em virtude da retomada das atividades na 2ª quinzena de junho/2021, expansão dos horários de funcionamento do comércio e avanço da vacinação no país.

As ações implementadas permitiram um rigoroso controle das despesas e utilização adequada dos recursos.

A Companhia revisa periodicamente e assegura as ações, com foco no cliente, dentre as quais destacamos: (i) Fomento das vendas a partir de parcerias com Market Places, delivery e diversificação das formas de pagamento; (ii) orientação sobre gestão e acesso ao crédito; (iii) atenção às necessidades regionais e individuais.

O Comitê de Crises permanece vigente, com a função de preservar a segurança e saúde de clientes, fornecedores e colaboradores, de acordo com a orientação da Organização Mundial da Saúde (OMS).

Rescisões contratuais, diferimento da receita, para propiciar a recuperação de nossos clientes e reduzir a inadimplência e, concessão de descontos, são concedidos, conforme análise individual associada ao impacto em cada segmento.

Os impactos da Pandemia são de difícil mensuração, contudo a melhora nos números de contágio associadas ao avanço da vacinação e abertura do comércio, assinalam uma melhora nos trimestres subsequentes.

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação às 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 30 de junho de 2021, 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 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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

<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	367.944	32.221	33.221	34.222
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	892.967	71.451	87.103	102.755
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	91.518	11.160	12.638	14.116
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	<u>(317.616)</u>	<u>(21.979)</u>	<u>(16.484)</u>	<u>(10.990)</u>
		<u>1.034.813</u>	<u>92.853</u>	<u>116.478</u>	<u>140.103</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de maio de 2018, os acionistas da Companhia aprovaram o Aditamento ao Plano de Opção de Compra de Ações e novo Plano de Remuneração Baseado em Ações.

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

Adicionalmente, a Companhia implementou o Plano de Remuneração Baseado em Ações ("Plano de Ações"), para determinados funcionários e membros da administração da Companhia. As ações que estão sujeitas ao Plano de Ações são designadas "ações restritas" e o preço de referência por ação restrita, para fins do Plano de Ações, corresponderá à 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.

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação na data da concessão, preço do exercício, rendimento de dividendos, uma vida esperada da opção correspondente a três anos e uma taxa de juros anual sem risco. A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 03 de março de 2021 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2021 e o Programa de Ações 2021. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções de 2020 e no Programa de Ações de 2020.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2021 e de 2020 é como segue:

	30.06.2021		31.12.2020	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.046.169	-	1.238.284	-
Opções concedidas	72.740	0,04	141.755	5,08
Opções concedidas	40.000	6,44	35.000	11,75
Opções concedidas	20.000	3,62	554	-
Opções concedidas	1.731	-	50.000	4,39
Opções exercidas	(40.000)	13,89	(141.755)	5,08
Opções exercidas	(250.000)	13,16	(112.669)	30,94
Opções exercidas	(72.740)	0,04	(20.000)	7,37
Opções exercidas	(82.824)	18,82	(20.000)	7,98
Opções exercidas	(25.000)	6,44	(110.000)	13,89
Opções canceladas	-	-	(10.000)	7,37
Opções canceladas	-	-	(5.000)	11,75
Quantidade final	710.076	-	1.046.169	-

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

	30.06.2021		31.12.2020	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	987.929	-	510.193	-
Novas ações restritas concedidas	108.599	9,09	209.431	14,30
Novas ações restritas concedidas	9.570	-	266.880	3,07
Ações restritas canceladas	-	-	1.425	-
Quantidade final	1.106.098	-	987.929	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações para o semestre findo em 30 de junho de 2021 foi de R\$1.522 (R\$2.552 em 30 de junho de 2020) e na controladora e R\$1.632 (R\$2.643 em 30 de junho de 2020) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

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 30 de junho de 2021, o saldo consolidado de R\$107.462 (R\$49.410 em 31 de dezembro de 2020) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis e terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	30.06.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	49.410	27.742
Vendas ocorridas (i)	-	(16.564)
Transferências para estoque – Nota explicativa nº 9	58.052	38.118
Outros	-	114
Saldo no final do período	107.462	49.410

- (i) Em 27 de agosto de 2020 a empresa 253 Participações Ltda celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a totalidade do Edifício Jardim Tietê por R\$87.5 milhões integralmente recebidos nesta data.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de julho de 2021 a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu em conjunto com a JFL Living a aquisição do imóvel residencial Edifício Olympia Residence, localizado na Rua Gomes de Carvalho, 850, no bairro da Vila Olímpia em São Paulo - SP, o imóvel possui uma área privativa locável de 6.795 m², distribuída em 136 unidades com tipologia de 1 e 2 dormitórios pelo valor de R\$ 109,5 milhões, através da subsidiária GO850 Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 15 de julho de 2021 a subsidiária Best Center Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual adquiriu o centro de conveniência Plaza Mirante Sul, por R\$ 6,5 milhões, valor que será pago em 24 parcelas mensais, corrigidas pelo IPCA. O Imóvel possui 2.515 m² de área bruta locável e está localizado em um dos principais vetores de crescimento da cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, na Av. Heráclito Fontoura Sobral Pinto, 1175.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
Informações Trimestrais (ITR) em
30 de junho de 2021
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. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, 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 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 seis meses findo em 30 de junho de 2021, 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 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.

São Paulo, 5 de agosto de 2021

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 ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021, 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 ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2021.