

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 | 6 |
|--------------------------------|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019 | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|---|
| Demonstração do 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 | 14 |
|--------------------------------|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019 | 15 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018 | 16 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração do Valor Adicionado | 17 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 18 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 19 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 43 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente | 45 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 46 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 47 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Trimestre Atual 31/03/2019 |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 57.737 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 57.737 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 1.445 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 1.445 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2019 | Exercício Anterior 31/12/2018 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.174.723 | 2.184.240 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 256.487 | 277.426 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 694 | 4.001 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 225.749 | 244.237 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 225.749 | 244.237 |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação | 225.749 | 244.237 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 30.044 | 29.188 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 10.640 | 10.352 |
| 1.01.03.01.02 | Contas a Receber | 10.640 | 10.352 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 19.404 | 18.836 |
| 1.01.03.02.02 | Impostos a Recuperar | 16.627 | 16.415 |
| 1.01.03.02.03 | Despesas Antecipadas e Outros Créditos | 2.777 | 2.421 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.918.236 | 1.906.814 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 201.143 | 161.380 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 32.778 | 34.618 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 29.920 | 31.606 |
| 1.02.01.04.02 | Outras Contas a Receber | 2.858 | 3.012 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 168.311 | 126.708 |
| 1.02.01.09.01 | Créditos com Coligadas | 168.311 | 126.708 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 54 | 54 |
| 1.02.01.10.03 | Depositos Judiciais | 54 | 54 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.715.666 | 1.743.997 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 931.422 | 956.386 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 931.422 | 956.386 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 784.244 | 787.611 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 559 | 580 |
| 1.02.04 | Intangível | 868 | 857 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 868 | 857 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2019 | Exercício Anterior 31/12/2018 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.174.723 | 2.184.240 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 74.241 | 75.612 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 65.574 | 58.057 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 65.574 | 58.057 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 5.609 | 5.422 |
| 2.01.05.02 | Outros | 5.609 | 5.422 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 3.718 | 3.718 |
| 2.01.05.02.04 | Impostos , Taxas e Contribuições | 843 | 848 |
| 2.01.05.02.05 | Outras Contas a Pagar | 1.048 | 856 |
| 2.01.06 | Provisões | 3.058 | 12.133 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 3.058 | 12.133 |
| 2.01.06.01.05 | Salários e Encargos Trabalhistas | 3.058 | 12.133 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 689.706 | 708.346 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 674.536 | 693.172 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 674.536 | 693.172 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 674.536 | 693.172 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 662 | 666 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 662 | 666 |
| 2.02.04 | Provisões | 14.508 | 14.508 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 14.508 | 14.508 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 14.508 | 14.508 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 1.410.776 | 1.400.282 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.073.912 | 1.073.912 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -40.148 | -44.761 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -78.001 | -81.208 |
| 2.03.02.07 | Plano de Ações | 37.853 | 36.447 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 377.012 | 371.131 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 75.296 | 75.296 |
| 2.03.04.04 | Reserva de Lucros a Realizar | 301.716 | 295.835 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 13.865 | 13.613 |
| 3.01.01 | Receita de Locação | 13.865 | 13.613 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -3.535 | -3.513 |
| 3.02.02 | Custo das Locações | -3.535 | -3.513 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 10.330 | 10.100 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 8.416 | 18.604 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -642 | -484 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -7.511 | -6.692 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 16.569 | 25.780 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 18.746 | 28.704 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -12.865 | -14.018 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 3.923 | 5.002 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -16.788 | -19.020 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 5.881 | 14.686 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 5.881 | 14.686 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 5.881 | 14.686 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,10450 | 0,25940 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,10210 | 0,25480 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|----------------------------|---------------------------------|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 5.881 | 14.686 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 5.881 | 14.686 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -13.433 | 25.883 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 9.911 | 10.426 |
| 6.01.01.01 | Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício | 5.881 | 14.686 |
| 6.01.01.02 | Depreciações e Amortizações | 3.535 | 3.513 |
| 6.01.01.03 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -16.569 | -25.780 |
| 6.01.01.05 | Reconhecimento do Plano de Opção de Ações | 1.406 | 1.012 |
| 6.01.01.07 | Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos | 16.398 | 18.460 |
| 6.01.01.09 | Atualização de Provisão de Riscos Tributários | 0 | 72 |
| 6.01.01.10 | Rendimentos de Títulos de Valores Mobiliários | -740 | -1.537 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -23.344 | 15.457 |
| 6.01.02.01 | Contas a Receber | 1.398 | 50.564 |
| 6.01.02.03 | Impostos a Recuperar | -212 | -1.408 |
| 6.01.02.04 | Despesas Antecipadas e Outros Créditos | -202 | 308 |
| 6.01.02.06 | Salários e Encargos Sociais | -9.075 | -11.273 |
| 6.01.02.08 | Impostos, Taxas e Contribuições | -5 | -98 |
| 6.01.02.09 | Impostos Diferidos | -4 | -6 |
| 6.01.02.11 | Outras Contas a Pagar | 192 | -2.052 |
| 6.01.02.12 | Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | 0 | -2.318 |
| 6.01.02.13 | Pagamento de Juros e Correção | -15.436 | -18.260 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 19.000 | -10.644 |
| 6.02.01 | Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas | 24.976 | 55.884 |
| 6.02.02 | Aplicações Financeiras | 19.228 | -105.413 |
| 6.02.04 | Redução de Capital em Controladas | 4.608 | 58.619 |
| 6.02.05 | Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos | -158 | -469 |
| 6.02.06 | Partes Relacionadas | 227 | -521 |
| 6.02.08 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | -29.881 | -18.744 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -8.874 | -14.938 |
| 6.03.01 | Pagamento de Empréstimos Principal | -12.081 | -14.938 |
| 6.03.02 | Venda de Ações Próprias | 5.760 | 0 |
| 6.03.03 | Aquisição de Ações Próprias | -2.553 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -3.307 | 301 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 4.001 | 56.483 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 694 | 56.784 |

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.073.912 | -30.396 | 359.145 | 0 | 0 | 1.402.661 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.073.912 | -30.396 | 359.145 | 0 | 0 | 1.402.661 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 1.012 | 0 | 0 | 0 | 1.012 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 1.012 | 0 | 0 | 0 | 1.012 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | 5.561 | 0 | 0 | 0 | 5.561 |
| 5.04.09 | Venda de Ações em Tesouraria - Resultado na Venda | 0 | -5.561 | 0 | 0 | 0 | -5.561 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 14.686 | 0 | 14.686 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 14.686 | 0 | 14.686 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.073.912 | -29.384 | 359.145 | 14.686 | 0 | 1.418.359 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 15.083 | 14.728 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 15.083 | 14.728 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -1.448 | -1.275 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -1.448 | -1.275 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 13.635 | 13.453 |
| 7.04 | Retenções | -3.535 | -3.513 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -3.535 | -3.513 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 10.100 | 9.940 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 20.492 | 30.782 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 16.569 | 25.780 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 3.923 | 5.002 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 30.592 | 40.722 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 30.592 | 40.722 |
| 7.08.01 | Pessoal | 6.705 | 5.881 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 1.218 | 1.135 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 16.243 | 18.260 |
| 7.08.03.01 | Juros | 15.547 | 17.209 |
| 7.08.03.03 | Outras | 696 | 1.051 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 5.881 | 14.686 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 5.881 | 14.686 |
| 7.08.05 | Outros | 545 | 760 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2019 | Exercício Anterior 31/12/2018 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.716.602 | 2.723.444 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 317.577 | 359.647 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 4.506 | 9.509 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 232.241 | 262.203 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 232.241 | 262.203 |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação | 232.241 | 262.203 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 80.830 | 87.935 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 33.336 | 30.425 |
| 1.01.03.01.01 | Valores a Receber de Partes Relacionadas | 60 | 1.219 |
| 1.01.03.01.02 | Contas a Receber | 33.276 | 29.206 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 47.494 | 57.510 |
| 1.01.03.02.01 | Impostos a Recuperar | 24.406 | 23.832 |
| 1.01.03.02.02 | Bens Destinados a Venda | 8.603 | 21.299 |
| 1.01.03.02.03 | Despesas Antecipadas e Outros Créditos | 14.485 | 12.379 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 2.399.025 | 2.363.797 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 110.037 | 111.341 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 92.751 | 96.402 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 92.751 | 96.402 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 8.272 | 5.572 |
| 1.02.01.09.01 | Créditos com Coligadas | 8.272 | 5.572 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 9.014 | 9.367 |
| 1.02.01.10.03 | Depositos Judiciais | 513 | 511 |
| 1.02.01.10.04 | Despesas Antecipadas e Outros Créditos | 8.501 | 8.856 |
| 1.02.02 | Investimentos | 2.254.295 | 2.226.480 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 20.904 | 21.409 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 20.904 | 21.409 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 2.233.391 | 2.205.071 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 10.375 | 10.523 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 10.375 | 10.523 |
| 1.02.04 | Intangível | 24.318 | 15.453 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 31/03/2019 | Exercício Anterior 31/12/2018 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.716.602 | 2.723.444 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 172.142 | 167.085 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 7.043 | 7.704 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 7.043 | 7.704 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 4.667 | 5.027 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos ,Taxas e Contribuições | 2.376 | 2.677 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 115.900 | 108.578 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 115.900 | 108.578 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 115.900 | 108.578 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 45.583 | 37.724 |
| 2.01.05.02 | Outros | 45.583 | 37.724 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 3.718 | 3.718 |
| 2.01.05.02.04 | Outras Contas a pagar | 5.999 | 6.615 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de Clientes | 25.366 | 15.391 |
| 2.01.05.02.06 | Contas a Pagar por Compra de Imóveis | 10.500 | 12.000 |
| 2.01.06 | Provisões | 3.616 | 13.079 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 3.616 | 13.079 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 3.616 | 13.079 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.130.292 | 1.152.652 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.098.141 | 1.129.781 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 1.098.141 | 1.129.781 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 1.098.141 | 1.129.781 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 8.377 | 8.346 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 8.377 | 8.346 |
| 2.02.03.01.01 | Impostos Diferidos | 8.377 | 8.346 |
| 2.02.04 | Provisões | 23.774 | 14.525 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 23.774 | 14.525 |
| 2.02.04.02.04 | Contingencia | 14.525 | 14.525 |
| 2.02.04.02.05 | Outras Contas a Pagar | 9.249 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 1.414.168 | 1.403.707 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.073.912 | 1.073.912 |
| 2.03.01.01 | Capital social Integralizado | 1.073.912 | 1.073.912 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -40.148 | -44.761 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -78.001 | -81.208 |
| 2.03.02.07 | Plano de Ações | 37.853 | 36.447 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 377.012 | 371.131 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 75.296 | 75.296 |
| 2.03.04.04 | Reserva de Lucros a Realizar | 301.716 | 295.835 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 3.392 | 3.425 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|--|---|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 57.036 | 180.483 |
| 3.01.01 | Receita de Locação | 57.036 | 57.039 |
| 3.01.02 | Receita de Venda de Imóveis | 0 | 123.444 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -10.456 | -103.782 |
| 3.02.01 | Custo dos Imóveis Vendidos | 0 | -93.779 |
| 3.02.02 | Custo de Locação | -10.456 | -10.003 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 46.580 | 76.701 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -11.874 | -17.368 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -5.295 | -8.789 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -9.138 | -8.173 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 2.958 | 141 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -399 | -547 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 34.706 | 59.333 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -24.739 | -30.991 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 4.401 | 6.123 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -29.140 | -37.114 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 9.967 | 28.342 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -3.878 | -13.410 |
| 3.08.01 | Corrente | -3.856 | -13.358 |
| 3.08.02 | Diferido | -22 | -52 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 6.089 | 14.932 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 6.089 | 14.932 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 5.881 | 14.686 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 208 | 246 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,10450 | 0,25940 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,10210 | 0,25480 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|---|---|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 5.881 | 14.686 |
| 4.02 | Outros Resultados Abrangentes | 208 | 246 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 6.089 | 14.932 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 5.881 | 14.686 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 208 | 246 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 14.110 | 38.497 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 49.402 | 27.447 |
| 6.01.01.01 | Lucro Líquido do Período | 6.089 | 14.932 |
| 6.01.01.02 | Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa | 3 | -10 |
| 6.01.01.03 | Depreciações e Amortizações | 10.456 | 10.003 |
| 6.01.01.05 | Reconhecimento do Plano de Opções de Ações | 1.406 | 1.012 |
| 6.01.01.06 | Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos | 28.176 | 36.082 |
| 6.01.01.07 | Ganho na Alienação de Investimentos | 0 | -46.439 |
| 6.01.01.09 | Atualização de Provisão de Riscos Tributários | 0 | 72 |
| 6.01.01.10 | Acionistas não Controladores | -33 | 146 |
| 6.01.01.11 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 399 | 547 |
| 6.01.01.12 | Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social | 3.856 | 13.358 |
| 6.01.01.13 | Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários | -972 | -2.308 |
| 6.01.01.14 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 22 | 52 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -35.292 | 11.050 |
| 6.01.02.01 | Contas a Receber | -1.680 | 65.027 |
| 6.01.02.02 | Partes Relacionadas | 1.159 | 1.005 |
| 6.01.02.03 | Impostos a Recuperar | -574 | -2.045 |
| 6.01.02.04 | Despesas Antecipadas e Outros Créditos | -1.751 | 173 |
| 6.01.02.05 | Salários e Encargos Sociais | -9.463 | -12.118 |
| 6.01.02.06 | Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social | -360 | 0 |
| 6.01.02.07 | Impostos, Taxas e Contribuições | -301 | -136 |
| 6.01.02.08 | Outras Contas a Pagar | -632 | -439 |
| 6.01.02.09 | Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | -1.500 | 0 |
| 6.01.02.11 | Imóveis Destinados a Venda | 0 | 105 |
| 6.01.02.12 | Adiantamento de Clientes | 9.975 | -722 |
| 6.01.02.13 | Depositos Judiciais | -2 | -1 |
| 6.01.02.14 | Impostos Diferidos | 9 | 43 |
| 6.01.02.15 | Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | -4.041 | -6.034 |
| 6.01.02.16 | Pagamento de Juros e Correção | -26.131 | -33.808 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 4.043 | 55.816 |
| 6.02.01 | Aplicações Financeiras | 30.935 | -71.632 |
| 6.02.02 | Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento | -25.556 | -10.048 |
| 6.02.04 | Partes Relacionadas | -2.594 | -2.195 |
| 6.02.05 | Recebimento Obtido na Realização de Venda de Investimentos | 1.258 | 139.691 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -23.156 | -97.902 |
| 6.03.01 | Pagamento de Empréstimos Principal | -46.363 | -97.902 |
| 6.03.02 | Captação de Empréstimos | 20.000 | 0 |
| 6.03.03 | Venda de Ações Próprias | 5.760 | 0 |
| 6.03.04 | Aquisição de Ações Próprias | -2.553 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -5.003 | -3.589 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 9.509 | 62.027 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 4.506 | 58.438 |

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|---|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.073.912 | -30.396 | 359.145 | 0 | 0 | 1.402.661 | 3.427 | 1.406.088 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.073.912 | -30.396 | 359.145 | 0 | 0 | 1.402.661 | 3.427 | 1.406.088 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 1.012 | 0 | 0 | 0 | 1.012 | -100 | 912 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 1.012 | 0 | 0 | 0 | 1.012 | 0 | 1.012 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | 5.561 | 0 | 0 | 0 | 5.561 | 0 | 5.561 |
| 5.04.08 | Venda de Ações em Tesouraria - Resultado na Venda | 0 | -5.561 | 0 | 0 | 0 | -5.561 | 0 | -5.561 |
| 5.04.09 | Participação de Acionistas não Controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -100 | -100 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 14.686 | 0 | 14.686 | 246 | 14.932 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 14.686 | 0 | 14.686 | 246 | 14.932 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.073.912 | -29.384 | 359.145 | 14.686 | 0 | 1.418.359 | 3.573 | 1.421.932 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 60.861 | 182.527 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 0 | 182.527 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -6.588 | -103.765 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | 0 | -93.779 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.588 | -9.986 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 54.273 | 78.762 |
| 7.04 | Retenções | -10.456 | -10.003 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -10.456 | -10.003 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 43.817 | 68.759 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 6.960 | 5.717 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -399 | -547 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 4.401 | 6.123 |
| 7.06.03 | Outros | 2.958 | 141 |
| 7.06.03.01 | Outras Receitas | 2.958 | 141 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 50.777 | 74.476 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 50.777 | 74.476 |
| 7.08.01 | Pessoal | 7.844 | 6.951 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 7.704 | 15.479 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 27.917 | 36.138 |
| 7.08.03.01 | Juros | 26.351 | 31.911 |
| 7.08.03.03 | Outras | 1.566 | 4.227 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 6.089 | 14.932 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 5.881 | 14.686 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 208 | 246 |
| 7.08.05 | Outros | 1.223 | 976 |

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2019 reportando resultados positivos com crescimento nas principais métricas financeiras e melhora nos níveis de rentabilidade operacional. Essa melhora reflete a disciplina financeira da Companhia em alocar capital em projetos que buscam criar valor aos acionistas. Os destaques do trimestre foram a reciclagem de portfólio com venda de ativos consolidados e alocação desses recursos em aquisições com retornos elevados, o pré-pagamento de dívidas e a recompra de ações.

No trimestre, o FFO avançou 65,2%, atingindo R\$ 15,2 milhões, reflexo dos pré-pagamentos de dívidas de custo elevado realizados nos últimos 12 meses. Adicionalmente, melhoramos nossa rentabilidade operacional com margens EBITDA e FFO de 77,4% e 26,7%, respectivamente, refletindo o sucesso na execução da gestão ativa do nosso portfólio.

Na frente de reciclagem do portfólio, assinamos em fevereiro de 2019, o compromisso de compra e venda do segundo terreno no empreendimento Jardim Tietê por R\$ 29,7 milhões, tendo recebido R\$ 10 milhões a título de sinal. Em 06 de maio de 2019, concluímos a venda dos dois terrenos no empreendimento pelo valor total de R\$ 72,8 milhões, com o recebimento das parcelas finais no montante de R\$ 48,8 milhões. Os ganhos com a venda dos terrenos serão registrados no segundo trimestre de 2019. Por outro lado, adquirimos o centro de conveniência São Paulo – Jardim das Perdizes por R\$ 20,6 milhões.

A São Carlos encerrou o trimestre com um portfólio avaliado em R\$ 4,2 bilhões. O portfólio do segmento Office corresponde a 88% desse valor, ou R\$ 3,7 bilhões, composto por 24 ativos que somam 318 mil m² de ABL. O portfólio de Centros de Conveniência encerrou o trimestre avaliado em R\$ 502 milhões, composto por 53 ativos, sendo 33 centros inaugurados, 5 centros pré-operacionais, 1 centro em obra e 14 terrenos para futuros desenvolvimentos. O segmento de Centros de Conveniência compreende 395 lojas em 67,8 mil m² de ABL. Como consequência da reciclagem do portfólio e da recompra de ações da Companhia a valores abaixo do NAV, alcançamos um NAV de R\$ 3,2 bilhões, equivalente a R\$ 56,6 por ação, contra R\$ 53,0 por ação em março de 2018.

As receitas de locação totalizaram R\$ 60,4 milhões no trimestre, o que representa um aumento de 0,2% em comparação com o trimestre do ano anterior. A receita com locações foi impactada negativamente em função da ausência da receita de locação do edifício Morumbi Park, vendido em março de 2018. Considerando a mesma base de ativos, a receita com locação cresceu 8,2% em relação ao primeiro trimestre de 2018, em linha com os índices de inflação no período.

Neste trimestre, detalhamos alguns indicadores do segmento de Centros de Conveniência. A receita com locações no segmento atingiu R\$ 6,1 milhões, um crescimento de 15,1% em relação ao primeiro trimestre de 2018, e o NOI alcançou R\$ 5,0 milhões, um crescimento de 22,0% em relação ao mesmo período de 2018, com margem NOI de 82,0%. O NAV do segmento de Centros de Conveniência cresceu 14,6% no trimestre, atingindo R\$ 379 milhões.

A dívida líquida da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 986,0 milhões, equivalente a 23,6% do valor do portfólio. Realizamos o pré-pagamento de dívidas no trimestre de R\$ 23,4 milhões. O saldo de caixa encerrou o trimestre em R\$ 236,7 milhões.

Por fim, nos mantemos otimistas com as perspectivas do setor e a retomada do ciclo imobiliário no Brasil. A Companhia está bem posicionada para continuar a gerar valor aos seus acionistas, através de novas oportunidades de reciclagem do portfólio no segmento Office, ganhos nos valores de locação e construção do portfólio de centros de conveniência.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia aberta constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui edifícios de escritórios e centros de varejo de conveniência, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 aderiu ao programa Novo Mercado de governança corporativa da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é listada sob a sigla SCAR 3. O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades:

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 08 de maio de 2019.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

Notas Explicativas

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

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

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

2.3. Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis as informações financeiras intermediárias para o trimestre findo em 31 de março de 2019.

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

| <u>Pronunciamento</u> | <u>Descrição</u> |
|-----------------------|--|
| IFRS 16 | Operações de Arrendamentos Mercantil (i) |

(i) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.

2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
| Caixa | 12 | 12 | 30 | 30 |
| Bancos | 267 | 3.551 | 1.616 | 4.944 |
| Aplicações financeiras (*): | | | | |
| Caderneta de poupança e outros | 415 | 438 | 2.860 | 4.535 |
| | <u>694</u> | <u>4.001</u> | <u>4.506</u> | <u>9.509</u> |

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

Notas Explicativas**4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa | <u>225.749</u> | <u>244.237</u> | <u>232.241</u> | <u>262.203</u> |

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

5. CONTAS A RECEBER

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Contas a receber | 40.560 | 41.958 | 123.999 | 122.981 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (922) | (922) | (1.498) | (1.508) |
| Contas a receber por venda de imóveis | - | - | 1.750 | 2.500 |
| Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários | 922 | 922 | 922 | 922 |
| Taxas condominiais e outras | - | - | 854 | 713 |
| Total | <u>40.560</u> | <u>41.958</u> | <u>126.027</u> | <u>125.608</u> |
| Circulante | 10.640 | 10.352 | 33.276 | 29.206 |
| Não circulante (i) | 29.920 | 31.606 | 92.751 | 96.402 |

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

Contas a receber

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

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Vencidas: | | | | |
| 31 a 60 dias | - | - | 289 | 131 |
| 61 a 90 dias | - | - | 260 | 5 |
| 91 a 120 dias | - | - | 17 | 98 |
| 121 a 180 dias | - | - | 20 | 105 |
| Há mais de 180 dias | 922 | 922 | 2.993 | 3.236 |
| | <u>922</u> | <u>922</u> | <u>3.579</u> | <u>3.575</u> |
| A vencer | 40.560 | 41.958 | 123.946 | 123.541 |
| Total de contas a receber | <u>41.482</u> | <u>42.880</u> | <u>127.525</u> | <u>127.116</u> |

Notas ExplicativasMovimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
| Saldo inicial | (922) | (922) | (1.508) | (1.460) |
| Constituição da provisão | - | - | (3) | (123) |
| Baixa de provisão | - | - | 13 | 75 |
| Saldo final | <u>(922)</u> | <u>(922)</u> | <u>(1.498)</u> | <u>(1.508)</u> |

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
| Imposto de renda a recuperar | 12.783 | 6.664 | 15.955 | 9.735 |
| Imposto de renda sobre aplicações financeiras | 1.527 | 7.481 | 1.836 | 7.800 |
| Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar | 417 | 410 | 1.453 | 1.317 |
| PIS e COFINS a recuperar | 1.786 | 1.772 | 4.999 | 4.848 |
| Outros | 114 | 88 | 163 | 132 |
| Total | <u>16.627</u> | <u>16.415</u> | <u>24.406</u> | <u>23.832</u> |

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

| Controladas | Ativo | Passivo | Capital social | Patrimônio líquido | Participação % | Lucro (prejuízo) nos três meses | Saldo em 31.12.2018 | Movimentação | | | | | Saldo em 31.03.2019 |
|--|---------|---------|----------------|--------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|
| | | | | | | | | Outros | Aumento de capital | Redução de capital | Equivalência Patrimonial | Dividendos distribuídos - JSCP | |
| 253 Participações Ltda. | 97.577 | 33.199 | 32.000 | 62.557 | 99,99 | 1.821 | 74.599 | - | - | - | 1.821 | (12.043) | 64.377 |
| SC Corretora de Imóveis Ltda. | - | 8 | 74 | (7) | 99,99 | (1) | (5) | - | - | - | (1) | - | (6) |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. | 315.619 | 222.683 | 76.276 | 91.170 | 99,99 | 2.966 | 91.169 | - | - | - | 2.966 | (1.200) | 92.935 |
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. | 22.761 | 14.251 | 7.663 | 7.990 | 60,00 | 520 | 5.154 | - | - | - | 312 | (360) | 5.106 |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 76.357 | 8.796 | 58.162 | 63.531 | 99,99 | 4.030 | 73.531 | - | - | - | 4.030 | (10.000) | 67.561 |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. | 145.744 | 18.367 | 109.983 | 120.420 | 99,99 | 6.957 | 128.421 | - | - | - | 6.957 | (8.000) | 127.378 |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda. | 86.492 | 857 | 83.889 | 85.260 | 99,99 | 376 | 85.960 | - | - | - | 376 | (700) | 85.636 |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | 67.715 | 24.581 | 41.127 | 42.463 | 99,99 | 371 | 43.564 | - | - | - | 371 | (800) | 43.135 |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. | 225.586 | 96.318 | 131.700 | 129.088 | 99,99 | 180 | 129.088 | - | - | - | 180 | - | 129.268 |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. | 55.354 | 5.898 | 48.304 | 48.814 | 99,99 | 643 | 49.012 | - | - | - | 643 | (200) | 49.455 |
| Best Center Empreendimentos e Participações S.A. | 446.941 | 229.711 | 310.766 | 218.706 | 99,99 | (1.476) | 226.657 | 48 | (8.000) | - | (1.476) | - | 217.229 |
| U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 5 | 4 | (5) | 99,40 | - | (5) | - | - | - | - | - | (5) |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 75.688 | 47.236 | 26.273 | 27.962 | 99,99 | 790 | 27.941 | - | 920 | - | 790 | (1.198) | 28.453 |
| Total | | | | | | | 935.086 | 48 | 920 | (8.000) | 16.969 | (34.501) | 910.522 |
| Controladas em conjunto | | | | | | | | | | | | | |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. | 29.192 | 21.929 | 11.243 | 7.604 | 50,00 | (341) | 3.802 | - | - | - | (171) | - | 3.631 |
| Longford Empreendimentos e Participações S.A. | 46.935 | 12.396 | 50.692 | 34.997 | 50,00 | (458) | 17.498 | - | - | - | (229) | - | 17.269 |
| Total | | | | | | | 21.300 | - | - | - | (400) | - | 20.900 |
| | | | | | | | 956.386 | 48 | 920 | (8.000) | 16.569 | (34.501) | 931.422 |

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| Controladas | Ativo | Passivo | Capital social | Patrimônio líquido | Participação % | Lucro (prejuízo) nos três meses | Saldo em 31.12.2017 | Outros | Aumento de capital | Redução de capital | Equivalência Patrimonial | Dividendos distribuídos - JSCP | Saldo em 31.03.2018 |
|--|---------|---------|----------------|--------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 253 Participações Ltda. | 96.318 | 5.868 | 32.000 | 90.450 | 99,99 | 3.337 | 93.112 | - | - | - | 3.337 | (6.000) | 90.449 |
| SC Corretora de Imóveis Ltda. | - | 3 | 71 | (3) | 99,99 | - | (1) | - | - | - | - | - | (1) |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. | 312.673 | 240.649 | 55.976 | 72.024 | 99,99 | 17.547 | 145.173 | - | 7.835 | (57.200) | 17.547 | (41.332) | 72.023 |
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. | 23.007 | 14.053 | 7.663 | 8.954 | 60 | 616 | 5.154 | - | - | - | 369 | (150) | 5.373 |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 76.395 | 7.434 | 57.620 | 68.961 | 99,99 | 3.894 | 73.067 | - | - | - | 3.894 | (8.000) | 68.961 |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. | 121.961 | 4.197 | 109.983 | 117.764 | 99,99 | 4.986 | 118.779 | - | - | - | 4.986 | (6.000) | 117.765 |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda. | 87.688 | 1.028 | 83.800 | 86.660 | 99,99 | 426 | 86.234 | - | - | - | 426 | - | 86.660 |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | 69.707 | 28.465 | 40.369 | 41.242 | 99,99 | 451 | 40.792 | - | - | - | 451 | - | 41.243 |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. | 230.154 | 118.232 | 132.200 | 111.922 | 99,99 | (614) | 112.536 | - | - | - | (614) | - | 111.922 |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. | 50.829 | 35.988 | 14.304 | 14.841 | 99,99 | (95) | 14.935 | - | - | - | (95) | - | 14.840 |
| Best Center Empreendimentos e Participações S.A. | 436.851 | 202.520 | 318.766 | 234.331 | 99,99 | (4.437) | 238.704 | 64 | - | - | (4.437) | - | 234.331 |
| U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 3 | 4 | (3) | 99,5 | - | (3) | - | - | - | - | - | (3) |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 78.196 | 52.695 | 23.653 | 25.501 | 99,99 | 463 | 25.039 | - | - | - | 463 | - | 25.502 |
| Total | | | | | | | 953.521 | 64 | 7.835 | (57.200) | 26.327 | (61.482) | 869.065 |
| Controladas em conjunto | | | | | | | | | | | | | |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. | 30.074 | 20.734 | 11.243 | 9.850 | 50,00 | 509 | 4.925 | - | - | - | (255) | - | 4.670 |
| Longford Empreendimentos e Participações S.A. | 47.922 | 11.282 | 50.692 | 37.223 | 50,00 | 583 | 18.611 | - | - | - | (292) | - | 18.319 |
| Total | | | | | | | 23.536 | 64 | 7.835 | (57.200) | (547) | (61.482) | 22.989 |
| | | | | | | | 977.057 | | | | 25.780 | | 892.054 |

Consolidado

As empresas HTKSPE Empreendimentos e Participações S.A. e Longford Participações e Empreendimentos S.A. não foram consolidadas em razão de a Companhia possuir controle compartilhado sobre tais investimentos e apresentam saldo de R\$20.900 em investimentos em 31 de março de 2019 (R\$21.300 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

As transações estão demonstradas a seguir:

| <u>Controlada/empresa relacionada</u> | Controladora | |
|---|----------------------|-------------------|
| | Ativo não circulante | |
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
| Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda. | 8.148 | 8.329 |
| H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 6.256 | 956 |
| SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda. | 8.350 | 6.883 |
| 253 Participações Ltda. | 6.728 | 6.237 |
| Longford Participações e Empreendimentos S.A. | 4.340 | 3.390 |
| SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda. | 5.506 | 5.119 |
| Top Center Empreendimentos e Participações Ltda. | 6.292 | 5.608 |
| SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda. | 536 | 558 |
| SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. | 5.361 | 575 |
| H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. | 9.208 | 7.458 |
| Best Center Empreendimentos e Participações S.A. | 83.426 | 77.219 |
| SC Corretora de Imóveis Ltda. | 8 | 2 |
| U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 5 | 4 |
| C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. | 2 | 1.977 |
| Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 48 |
| SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda. | <u>24.145</u> | <u>2.345</u> |
| Total | <u>168.311</u> | <u>126.708</u> |

No ativo não circulante da controladora de R\$168.311(R\$126.708 em 31 de dezembro de 2018), referem-se a dividendos, redução de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas e controladas em conjunto. Sobre as transações não há incidência de multas e juros.

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2019, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2019 em até R\$30.000, dos quais R\$8.606 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$21.394 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios e encargos para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes em 31 de março de 2019 e em 31 de dezembro de 2018:

| | Consolidado | | | | | |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 31.03.2019 | | | 31.12.2018 | | |
| | Fixa | Variável | Total | Fixa | Variável | Total |
| Conselho de Administração | 475 | 394 | 869 | 2.090 | 2.738 | 4.828 |
| Diretores estatutários | <u>1.248</u> | <u>1.190</u> | <u>2.438</u> | <u>4.681</u> | <u>6.117</u> | <u>10.798</u> |
| Total | <u>1.723</u> | <u>1.584</u> | <u>3.307</u> | <u>6.771</u> | <u>8.855</u> | <u>15.626</u> |

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

| | Controladora | | | |
|--------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | 31.03.2019 | | | 31.12.2018 |
| | Taxa anual de depreciação - % | Custo | Depreciação acumulada | Líquido |
| Terrenos | | 158.912 | - | 158.912 |
| Edificações | De 1,67 a 3,41 | 504.157 | (47.703) | 456.454 |
| Instalações | 10,00 | 184.044 | (16.150) | 167.894 |
| Imobilizado em andamento | | 984 | - | 984 |
| Total | | 848.097 | (63.853) | 784.244 |

| | Consolidado | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| | 31.03.2019 | | | 31.12.2018 |
| | Taxa anual de depreciação - % | Custo | Depreciação acumulada | Líquido |
| Terrenos | | 675.915 | - | 675.915 |
| Edificações | De 1,67 a 3,41 | 1.202.653 | (197.516) | 1.005.137 |
| Instalações | 10,00 | 578.371 | (63.119) | 515.252 |
| Adiantamento para construção | | 6.709 | - | 6.709 |
| Imobilizado em andamento | | 30.378 | - | 30.378 |
| Total | | 2.494.026 | (260.635) | 2.233.391 |

As movimentações estão demonstradas a seguir:

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

| | Controladora | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2017 | Adições | 31.03.2018 |
| Terrenos | 158.912 | - | 158.912 |
| Edificações | 504.077 | - | 504.077 |
| Instalações | 183.553 | - | 183.553 |
| Imobilizado em andamento | 287 | 337 | 624 |
| | 846.829 | 337 | 847.166 |
| Depreciação | (46.809) | (3.404) | (50.213) |
| Total | 800.020 | (3.067) | 796.953 |

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

- (i) Em 28 de março de 2019, a subsidiária Best Center adquiriu Centro de conveniência Jardim das Perdizes em São Paulo, totalizando 2.615 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$ 20,6 milhões à vista.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento e imobilizado e transferências de imóveis destinados a venda para propriedades de investimento.

| | Consolidado | | | | |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 31.12.2017 | Adições | Baixas (ii) | Transferências (i) | 31.03.2018 |
| Terrenos | 705.111 | - | (18.007) | - | 687.104 |
| Edificações | 1.227.726 | 38 | (70.074) | 332 | 1.158.022 |
| Instalações | 564.208 | 346 | (5.727) | 14.592 | 573.419 |
| Adiantamento para construção | 8.929 | 2.825 | - | (6.754) | 5.000 |
| Imobilizado em andamento | <u>34.215</u> | <u>6.428</u> | <u>(7.490)</u> | <u>(9.829)</u> | <u>23.324</u> |
| | <u>2.540.189</u> | <u>9.637</u> | <u>(101.298)</u> | <u>(1.659)</u> | <u>2.446.869</u> |
| Depreciação | <u>(224.212)</u> | <u>(9.246)</u> | <u>8.446</u> | <u>-</u> | <u>(225.012)</u> |
| Saldo | <u>2.315.977</u> | <u>391</u> | <u>(92.852)</u> | <u>(1.659)</u> | <u>2.221.857</u> |

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

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28 (IAS 40), a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,1 bilhões, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Alguns terrenos foram avaliados internamente pela Companhia.

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

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

| Imóveis | Moeda | Encargos - % a.a. | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------|----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | | | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Financiamento imobiliário aquisição de imóveis (*) | R\$ | TR + 8,9 até 10 | 605.964 | 613.288 | 808.449 | 818.060 |
| Capital de giro | R\$ | CDI + 1,8 | 21.231 | 22.241 | 21.231 | 22.241 |
| Antecipação de recebíveis | R\$ | IGP - M + 10,4 | 16.285 | 17.316 | 16.285 | 17.316 |
| Financiamento imobiliário - Obras | R\$ | TR + 9,25 até 9,80 | 35.476 | 36.942 | 207.471 | 237.637 |
| Debêntures | R\$ | IPCA + 5,47 até 6,50 | 61.154 | 61.442 | 120.251 | 102.640 |
| Cédula de Crédito Bancário | R\$ | IPCA + 5,47 | - | - | 40.354 | 40.465 |
| Total | | | 740.110 | 751.229 | 1.214.041 | 1.238.359 |
| Circulante | | | 65.574 | 58.057 | 115.900 | 108.578 |
| Não circulante | | | 674.536 | 693.172 | 1.098.141 | 1.129.781 |

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Controladora

| Descrição | Saldo em 31.12.2018 | Juros e atualização monetária | Pagamento de principal | Pagamento de juros e correção | Saldo em 31.03.2019 |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Empréstimos | 751.229 | 16.398 | (12.081) | (15.436) | 740.110 |

| Descrição | Saldo em 31.12.2017 | Juros e atualização monetária | Pagamento de principal | Pagamento de juros e correção | Saldo em 31.03.2018 |
|-------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Empréstimos | 839.315 | 18.460 | (14.938) | (18.260) | 824.577 |

Consolidado

| Descrição | Saldo em 31.12.2018 | Adições | Juros e atualização monetária | Pagamento de principal | Pagamento de juros e correção | Saldo em 31.03.2019 |
|-------------|------------------------|---------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Empréstimos | 1.238.359 | 20.000 | 28.176 | (46.363) | (26.131) | 1.214.041 |

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| <u>Descrição</u> | <u>Saldo em 31.12.2017</u> | <u>Juros e atualização monetária</u> | <u>Pagamento de principal</u> | <u>Pagamento de juros e correção</u> | <u>Saldo em 31.03.2018</u> |
|------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Empréstimos | 1.498.001 | 36.082 | (97.902) | (33.808) | 1.402.373 |

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

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

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

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

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
| Diferenças temporárias: | | | | |
| PIS e COFINS - receita linear | 46 | 50 | 2.683 | 2.673 |
| Imposto de Renda Pessoa | | | | |
| Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear | 616 | 616 | 5.694 | 5.673 |
| Total | <u>662</u> | <u>666</u> | <u>8.377</u> | <u>8.346</u> |

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| | Controladora | |
|--|--------------|------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Imposto de renda e contribuição social | 5.075 | 5.075 |
| PIS e COFINS (*) | 9.378 | 9.378 |
| Outros | 55 | 55 |
| Total | 14.508 | 14.508 |
| Depósitos judiciais | (54) | (54) |
| Total | 14.454 | 14.454 |

| | Consolidado | |
|--|-------------|------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Imposto de renda e contribuição social | 5.075 | 5.075 |
| PIS e COFINS (*) | 9.378 | 9.378 |
| Outros | 72 | 72 |
| Total | 14.525 | 14.525 |
| Depósitos judiciais | (513) | (511) |
| Total | 14.012 | 14.014 |

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

A movimentação da provisão é como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Saldo inicial | 14.508 | 14.508 | 14.525 | 14.508 |
| Provisão | - | - | - | 17 |
| Saldo final | 14.508 | 14.508 | 14.525 | 14.525 |

Em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$38.867 (R\$ 38.867 em 31 de dezembro de 2018), ações cíveis no montante de R\$ 290 (R\$ 1.154 em 31 de dezembro de 2018) e ações trabalhistas no montante de R\$126 (R\$ 458 em 31 de dezembro de 2018), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

No trimestre findo em 31 de março de 2019 o montante de R\$ 617 (R\$ 2.572 em 31 de dezembro de 2017) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**14.1. Ações ordinárias pagas integralmente**

Em 31 de março de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia é de R\$1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 31 de março de 2019, a Companhia possuía em tesouraria 1.445.317 ações ordinárias nominativas (1.694.995 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018), adquiridas a um custo médio de R\$31,83 por ação (R\$31,78 por ação em 31 de dezembro de 2018).

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO

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

Em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

| <u>Receita Líquida</u> | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> |
| Receita bruta de locação | 15.083 | 14.728 | 60.861 | 60.783 |
| Impostos | <u>(1.218)</u> | <u>(1.115)</u> | <u>(3.825)</u> | <u>(3.744)</u> |
| Total | 13.865 | 13.613 | 57.036 | 57.039 |
| Receita de vendas de imóveis/investimento | - | - | - | 121.744 |
| Impostos | - | - | - | <u>1.700</u> |
| Total | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>123.444</u> |

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- Centros de Conveniência: Incorporação e gestão do portfólio imobiliário de centros de varejo de conveniência.

Neste trimestre é apresentada pela primeira vez a segregação por segmento de negócio em razão da relevância adquirida pelo segmento de centros de conveniência após a aquisição do Best Center São Paulo – Jardim das Perdizes, em 28 de março de 2019.

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

O desempenho de cada segmento contempla ajustes gerenciais que são feitos sobre os registros contábeis da Companhia e está segregado conforme mostrado na tabela abaixo. A Companhia entende que não é relevante mostrar os valores realizados no primeiro trimestre de 2018.

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

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 31.03.2019 | 31.03.2018 | 31.03.2019 | 31.03.2018 |
| Despesas com pessoal | (6.716) | (5.881) | (7.877) | (6.962) |
| Serviços de terceiros | (256) | (335) | (648) | (602) |
| Despesas com depreciação e amortização | (3.535) | (3.513) | (10.456) | (10.003) |
| Custo dos imóveis vendidos | - | - | - | (93.779) |
| Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas | (642) | (484) | (5.295) | (8.789) |
| Despesas com ocupação | (289) | (216) | (312) | (233) |
| Despesas tributárias | - | (20) | (2) | (25) |
| Outras | (250) | (240) | 2.659 | (210) |
| | <u>(11.688)</u> | <u>(10.689)</u> | <u>(21.931)</u> | <u>(120.603)</u> |
| Classificados como: | | | | |
| Custo das locações | (3.535) | (3.513) | (10.456) | (10.003) |
| Custo dos imóveis vendidos | - | - | - | (93.779) |
| Despesas gerais e administrativas | (7.511) | (6.692) | (9.138) | (8.173) |
| Despesas comerciais | (642) | (484) | (5.295) | (8.789) |
| Outras receitas operacionais, líquidas | - | - | 2.958 | 141 |
| | <u>(11.688)</u> | <u>(10.689)</u> | <u>(21.931)</u> | <u>(120.603)</u> |

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

18. RECEITAS FINANCEIRAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> |
| Receita de juros | | | | |
| Aplicações financeiras | 3.688 | 4.887 | 3.960 | 5.718 |
| Contas a receber de clientes | 7 | - | 70 | 65 |
| Atualização impostos a recuperar | 228 | 115 | 371 | 340 |
| | <u>3.923</u> | <u>5.002</u> | <u>4.401</u> | <u>6.123</u> |

19. DESPESAS FINANCEIRAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> | <u>31.03.2019</u> | <u>31.03.2018</u> |
| Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos | (16.242) | (18.460) | (27.477) | (36.082) |
| Atualizações de provisão de riscos tributários | - | (72) | - | (72) |
| Outras despesas financeiras | (546) | (488) | (1.663) | (960) |
| | <u>(16.788)</u> | <u>(19.020)</u> | <u>(29.140)</u> | <u>(37.114)</u> |

20. ARRENDAMENTO MERCANTIL

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

A Companhia aplicou a norma em 1º de janeiro de 2019, sem a reapresentação de períodos comparativos, e, como consequência, reconheceu um ativo de direito de uso, líquido de amortização, no ativo intangível e o respectivo passivo de arrendamento, na rubrica de contas a pagar no valor de R\$9.073. A despesa de depreciação do direito de uso incorrida no trimestre findo em 31 de março de 2019 corresponde a R\$87.

21. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------|--------------|------------|----------------|-----------------|
| | 31.03.2019 | 31.03.2018 | 31.03.2019 | 31.03.2018 |
| Despesas correntes: | | | | |
| CSLL | - | - | (1.031) | (3.569) |
| IRPJ | - | - | (2.825) | (9.789) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(3.856)</u> | <u>(13.358)</u> |
| Despesas diferidas: | | | | |
| CSLL | | | (8) | (18) |
| IRPJ | - | - | (14) | (34) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(22)</u> | <u>(52)</u> |
| Total | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(3.878)</u> | <u>(13.410)</u> |

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

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|----------------|-----------------|
| | 31.03.2019 | 31.03.2018 | 31.03.2019 | 31.03.2018 |
| Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL | 5.881 | 14.686 | 9.967 | 28.342 |
| Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34% | (2.000) | (4.993) | (3.313) | (9.636) |
| Equivalência patrimonial | 7.134 | 8.764 | 1.859 | (186) |
| Efeito sobre juros sobre o capital próprio | - | - | 510 | 510 |
| Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido | - | - | 3.533 | 2.754 |
| Prejuízos compensados / Não Utilizados | (5.119) | (3.755) | (6.334) | (6.601) |
| Outros | (16) | (16) | (133) | (251) |
| Total | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(3.878)</u> | <u>(13.410)</u> |

21.3. Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2019 representam o montante de R\$42.435 (R\$29.365 em 31 de março de 2018), composto por R\$31.202 (R\$21.592 em 31 março de 2018) de IRPJ e R\$11.233 (R\$7.773 em 31 de março de 2018) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| | <u>31.03.19</u> | <u>31.03.18</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Lucro atribuível aos acionistas da controladora | 5.881 | 14.686 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações) | 56.292 | 56.620 |
| Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$) | 0,1045 | 0,2594 |

22.2. Lucro diluído por ação

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

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

| | <u>31.03.19</u> | <u>31.03.18</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Lucro atribuível aos acionistas da controladora | 5.881 | 14.686 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação | 56.292 | 56.620 |
| Efeito das opções para empregados | <u>1.327</u> | <u>1.009</u> |
| Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro diluído por ação (todas as mensurações) | <u>57.619</u> | <u>57.630</u> |
| Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$) | <u>0,1021</u> | <u>0,2548</u> |

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**23.1. Considerações gerais**

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

23.2. Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem no trimestre findo em 31 de março de 2019 é conforme segue:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

| | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Dívida | 1.214.041 | 1.238.359 |
| Saldo de caixa e equivalentes de caixa | (4.506) | (9.509) |
| Aplicação financeira | <u>(232.241)</u> | <u>(262.203)</u> |
| Dívida líquida | 977.294 | 966.647 |
| Patrimônio líquido | <u>1.414.168</u> | <u>1.403.707</u> |
| Relação dívida líquida/capital | 69% | 69% |

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

| | Controladora | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Custo Amortizado: | | |
| Contas a receber | 40.560 | 41.958 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 694 | 4.001 |
| Aplicações financeiras | <u>225.749</u> | <u>244.237</u> |
| Total | <u>267.003</u> | <u>290.196</u> |
| Empréstimos e financiamentos | <u>(740.110)</u> | <u>(751.229)</u> |
| Total | <u>(740.110)</u> | <u>(751.229)</u> |

| | Consolidado | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Contábil | | Valor justo | |
| | 31.03.2019 | 31.12.2018 | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Empréstimos e recebíveis: | | | | |
| Contas a receber | 126.027 | 125.608 | 126.027 | 125.608 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4.506 | 9.509 | 4.506 | 9.509 |
| Aplicações financeiras | <u>232.241</u> | <u>262.203</u> | <u>232.241</u> | <u>262.203</u> |
| Total | <u>362.774</u> | <u>397.320</u> | <u>362.774</u> | <u>397.320</u> |
| Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado: | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | (1.214.041) | (1.238.359) | (1.176.183) | (1.105.950) |
| Contas a pagar por compra de imóveis | <u>(10.500)</u> | <u>(12.000)</u> | <u>(10.500)</u> | <u>(12.000)</u> |
| Total | <u>(1.224.541)</u> | <u>(1.250.359)</u> | <u>(1.186.683)</u> | <u>(1.117.950)</u> |

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

23.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

23.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 31 de março de 2019 e de 31 de dezembro de 2018, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

23.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

23.8. Gestão do risco de liquidez

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

23.9. Risco de crédito

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

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

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

23.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

23.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

- a) Caixa e equivalentes de caixa

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

23.13. Análise de sensibilidade

Em 31 de março de 2019, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

| <u>Empréstimos</u> | <u>Risco</u> | <u>Saldo</u> | <u>Cenário provável(a)</u> | <u>Cenário possível (b)</u> | <u>Cenário remoto (c)</u> |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Indexados à TR | Aumento da TR | 1.015.920 | - | 1.540 | 5.588 |
| Indexados ao IGP-M | Aumento do IGP-M | 16.285 | 653 | 816 | 980 |
| Indexados ao CDI | Aumento do CDI | 40.982 | 2.664 | 3.330 | 3.996 |
| Indexados ao IPCA | Aumento do IPCA | 140.854 | 5.451 | 6.814 | 8.177 |
| <u>Aplicação financeira</u> | Redução do CDI | <u>(232.241)</u> | <u>(15.096)</u> | <u>(13.500)</u> | <u>(7.548)</u> |
| Exposição líquida | | <u>981.800</u> | <u>(6.328)</u> | <u>(1.000)</u> | <u>(11.193)</u> |

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

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

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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A transferência a terceiros somente é permitida após o prazo de lock-up de 30 meses para 50% das ações adquiridas e 60 meses para o remanescente a partir da data do exercício das opções; outorga 2 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de 30 meses, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia; e outorga 3 - o beneficiário pode exercer as opções após um prazo de carência de cinco anos.

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

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

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

Em 22 de fevereiro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2019 e o Programa de Ações 2019. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções 2018 e no Programa de Ações 2018.

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

| | 31.03.2019 | | 31.12.2018 | |
|--------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
| | Número de opções | Valor médio ponderado das opções | Número de opções | Valor médio ponderado das opções |
| Quantidade inicial | 1.547.749 | - | 1.710.553 | - |
| Opções concedidas | 177.511 | 3,44 | 189.879 | 0,02 |
| Opções concedidas | 10.000 | 3,58 | 40.000 | 7,37 |
| Opções concedidas | - | - | 5.465 | - |
| Opções concedidas | - | - | 40.000 | 3,58 |
| Opções exercidas | (177.511) | 3,44 | (165.357) | 44,27 |
| Opções exercidas | (135.367) | - | (189.879) | 0,02 |
| Opções exercidas | (20.000) | 11,34 | (20.000) | 4,30 |
| Opções exercidas | (5.000) | 7,37 | (45.870) | 25,08 |
| Opções canceladas | (20.000) | 44,27 | (10.000) | 4,56 |
| Opções canceladas | - | - | (5.000) | 12,63 |
| Opções canceladas | - | - | (2.042) | 25,08 |
| Quantidade final | <u>1.377.382</u> | | <u>1.547.749</u> | |

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

| | 31.03.2019 | | 31.12.2018 | |
|----------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|---|
| | Número de ações restritas | Valor médio ponderado das ações restritas | Número de ações restritas | Valor médio ponderado das ações restritas |
| Quantidade inicial | 278.140 | | - | |
| Novas ações restritas concedidas | 259.314 | 9,17 | 275.317 | 9,25 |
| Novas ações restritas concedidas | - | | <u>2.823</u> | - |
| Quantidade final | <u>537.454</u> | | <u>278.140</u> | |

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Informações Contábeis Intermediárias

Referentes ao Trimestre Findo

Em 31 de Março de 2019 e

Relatório dos Auditores Independentes sobre a

Revisão das Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. – e Controladas (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

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

Outro assunto

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto

São Paulo, 8 de maio de 2019

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Ribas Gomes Simões

Auditores Independentes

Contador

CRC nº 2 SP 011609/O-8

CRC nº 1SP289690/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ: 29.780.061/0001-09

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. no exercício de suas atribuições legais e estatutárias procederam ao exame do Relatório de Administração e das Demonstrações Contábeis Intermediárias referente ao 1º trimestre, com data base 31 de março de 2019, as quais foram revisadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, que emitiu o relatório sem ressalvas.

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

São Paulo - SP, 09 de maio de 2019

Ricardo Scalzo

Rubens Eduardo Campos Cardoso

Rui Scaranari

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas aos três meses com data base em 31 de março de 2019

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

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras relativos aos três meses com data base em 31.03.2019, e à vista do parecer da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia.