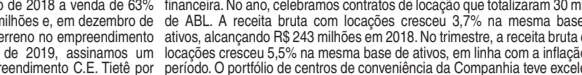




São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



Mensagem da Administração: É com grande satisfação que apresentamos os resultados da São Carlos referente ao ano final de 2018. Os resultados nos permitem afirmar que nossa estratégia de combate à vacância em nosso portfólio e a recuperação de ativos, com as vendas do Edifício Morumbi Park e do terreno no empreendimento C.E. Tiétê. A São Carlos encerrou o ano com um portfólio ampliado em R\$ 4,1 bilhões, um crescimento de 4,8% na mesma base de ativos. Esse resultado reflete a bem-sucedida estratégia de investimento em ativos de alto potencial de valor. Ao final de 2018, o portfólio de ativos da São Carlos somava 379 mil m² de ABL, composto por 76 imóveis, sendo 24 edifícios corporativos

e 52 centros de conveniência. Em linha com a estratégia da Companhia de ativos, realizamos em 2018, realizamos em março do 2018 o encerramento do empreendimento Morumbi Park por R\$ 174 milhões e em dezembro de 2018, assinamos um compromisso de venda do terreno no empreendimento C.E. Tiétê por R\$ 420 milhões. Em fevereiro de 2019, assinamos um compromisso de venda de outro terreno no empreendimento C.E. Tiétê por R\$ 27 milhões. Por outro lado, adquirimos dois andares no empreendimento C.E. Visconde de Ilhéus por R\$ 12,5 milhões no final de 2018, em um movimento já detinhamos as propriedades de outros 8 andares. O combate à vacância foi uma prioridade da São Carlos em 2018. A Companhia reduziu

suas taxas de vacância, encerrando o ano em 12,5% de vacância física e de ativos. No ano, celebramos contratos de locação que totalizam 30 mil m² de ABL, com um recorde bruto com locações cresceu 3,7% na mesma base de ativos, alcançando R\$ 245 milhões em 2018. No trimestre, a receita bruta com locações cresceu 5,5% na mesma base de ativos, em linha com a inflação no período. O portfólio de centros de conveniência da Companhia teve excelente evolução em 2018. O valor do portfólio atingiu R\$ 481 milhões e encerramos o ano com 37 centros em operação, que totalizam aproximadamente 72 mil m² de ABL, além de um lançamento de 15 projetos para desenvolvimento. A receita bruta com locações dos centros de conveniência atingiu R\$ 22,7

milhões em 2018, um crescimento de 24,4% em relação a 2017. As vendas de lojas em nossos centros atingiram R\$ 401 milhões em 2018, um crescimento de 20,4% em relação a 2017. Além da gestão ativa do portfólio, em 2018, redução explicada principalmente por ganhos em eficiência operacional na gestão dos condomínios. Como consequência, o EBITDA em 2018 alcançou R\$ 183,4 milhões e margem de 73,5%. Em gestão financeira, liquidamos financiamentos com juros elevados no montante de R\$ 183,6 milhões, executamos parte do nosso programa de compra de ações no

Balancetes Patrimoniais	Controladora				Consolidado			
	Ativo	Nota	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa		4.001	56.483	9.509	62.027			
Aplicações financeiras		244.237	234.259	262.203	288.350			
Contas a receber		5.103,52	80,665	29,206	100,668			
Valores a receber de partes relacionadas		-	-	1.219	1.118			
Impostos a recuperar		6	16.415	13.359	23.832	17.575		
Despesas antecipadas e outros créditos		2.421	3.515	12,379	15,703			
Imóveis destinados à venda		25	25	21,299	13,250			
Total do ativo circulante		277.426	387.981	359,647	498,691			
Não Circulante								
Contas a receber		5	31.606	38.491	96.402	109,230		
Transferências a receber de partes relacionadas		8	126,708	86,096	5,572	1,406		
Partes judiciais		12	54	40	51	142		
Despesas antecipadas e outros créditos		3	3,012	3,703	8,856	9,493		
Ativos em outras controladas e controladas em conjunto		7	956,386	977,057	21,409	23,749		
Propriedades para investimento		9	787,611	800,020	2,205,071	2,315,977		
Imobilizado			580	554	10,523	10,893		
Intangível			857	727	15,453	15,661		
Total do ativo não circulante		1.984.204	1.996.263	2.323,447	2.486,242			
Total do Ativo		2.106.240	2.384.244	2.723.447	2.984.933			

Passivo e Patrimônio Líquido	Controladora				Consolidado			
	Passivo	Nota	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Circulante								
Emprestimos e financiamentos		10	58,057	66,114	108,578	142,729		
Adiantamento de clientes			-	-	15,391	7,803		
Salários e encargos sociais			12,133	14,229	13,079	15,593		
Provisão para IR e CS			-	-	5,027	4,572		
Impostos, taxas e contribuições			848	3,289	2,677	4,579		
Dividendos e juros sobre o capital próprio		14,3	3,718	17,180	3,718	17,180		
Contas a pagar por compra de ativos			-	-	12,000	3,402		
Outras contas a pagar			856	2,796	6,615	5,693		
Total do passivo circulante			75,612	103,608	167,085	201,551		
Patrimônio Líquido								
Reservas								
Reserva legal			666	685	8,346	7,823		
Reserva de capital próprio			693,172	773,201	1,129,781	1,355,272		
Provisão para riscos			12,4508	14,508	14,525	14,508		
Total do passivo não circulante			708,346	788,394	1,152,652	1,377,603		
Patrimônio Líquido								
Capital social		14,1	1.073,912	1.073,912	1.073,912	1.073,912		
Planos de ações			36,447	32,769	36,447	32,769		
Ágio em tesouraria		14,2	61,208	(63,165)	(61,208)	(63,165)		
Reservas de lucros			371,131	359,145	371,131	359,145		
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas			1.400,282	1.402,661	1.400,282	1.402,661		
Acionistas não controladores			-	-	3,425	3,427		
Total do patrimônio líquido			1.400,282	1.402,661	1.403,707	1.406,088		
Total do Passivo e Patrimônio Líquido			2.184,240	2.294,663	2.723,444	2.984,932		

Demonstrações dos Resultados Operacionais	Controladora				Consolidado			
	Recita Líquida	Nota	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Custo das locações		16	14,081	14,071	(40,552)	(42,221)		
Resultados bruto com locações			39,716	45,731	188,554	224,479		
Venda de imóveis		16	-	177,661	14,114	285,724		
Resultados bruto com vendas		16	-	174,937	111,338	249,499		
Resultado bruto em venda de imóveis			-	103,164	28,776	147,399		
Recita Bruto			39,716	148,895	217,330	371,878		
Recitas (Despesas) Operacionais								
Despesas gerais e administrativas		17	(32,689)	(36,230)	(40,223)	(44,998)		
Despesas financeiras		17	(1,853)	(6,631)	(24,012)	(30,223)		
Outras despesas operacionais, liquidas		17	90	7	388	5,542		
Resultado da equivalência patrimonial		7	66,462	80,309	(2,236)	(3,298)		
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro			71,726	186,350	151,247	298,901		
Resultado Financeiro								
Recitas financeiras		19	19,518	21,480	22,376	24,989		
Despesas financeiras		19	(25,261)	(81,947)	(134,365)	(163,887)		
Resultado Operacional e IR e CS			15,988	125,883	39,258	160,003		
Correntes		20,1	(334)	(6,657)	(21,953)	(39,751)		
Diferidos		20,1	-	-	(270)	(135)		
Lucro Líquido do Exercício			15,654	119,226	17,035	120,117		
Arbitrado a Companhia			-	-	15,654	119,226		
Acionistas não controladores			-	-	1,381	891		
Ágio em FRS		21,1	0,2793	0,2118	-	-		
ação em FRS - Brasil		21,2	0,2736	0,2067	-	-		

Demonstrações dos Resultados Abstratos	Controladora				Consolidado			
	Lucro Líquido do Exercício	Nota	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Outros resultados abstratos			-	-	-	-		
Resultado Abstrato Total do Exercício			15,654	119,226	17,035	120,117		
Acionistas da Companhia			15,654	119,226	1,381	891		
Acionistas não controladores			-	-	-	-		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

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 Azeiteira, 153, 12º andar, Vila Real, São Carlos - MG, Brasil. A Companhia possui um portfólio que inclui edifícios de escritórios e centros de conveniência, localizados principalmente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A Companhia atua nesse mercado desde 1999, e em dezembro de 2006 incorporou ao programa Novo Mercado de governança corporativa da BM&FBOVESPA S.A., Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, em que é inscrita. A Companhia possui 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) Administração de serviços de apoio ao cliente, ao meio social; f) Participação em 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 administração de empreendimentos imobiliários comerciais mono e multiusuários e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia no Brasil. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 22 de fevereiro de 2019. **2. Resumo das Principais Práticas Contábeis:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$). A administração não possui diferentes bases de apresentação para ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e expectativas de eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IAS) emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. 2.2. Bases de apresentação: As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas em moeda funcional, o Real Brasileiro (R\$



	Consolidado		Transfere- rências	
	31/12/18	(i)	(ii)	31/12/17
Terrenos	777.148	1.094	(74.990)	1.859
Edificações	1.410.970	2.739	(191.369)	5.386
Instalações	552.728	1.891	(6.205)	1.574
Adiantamento para construção	10.256	18.876	(20.203)	8.929
Obras em andamento	30.461	20.459	(1.966)	34.215
Depreciação acumulada	(210.918)	(39.973)	26.679	(224.212)
Total	2.570.645	5.086	(247.851)	(11.903)

(i) Obras realizadas no Centro Empresarial do Aço, em andamento no empreendimento Ericson e centros comerciais. Adiantamentos para melhorias no empreendimento Urca e Morumbi Park. (ii) Em 28 de maio de 2017, a subsidiária Top Center vendeu a totalidade de sua participação (aproximadamente 57%) no Edifício Mykonos, pelo valor de R\$41.300 a vista. O ganho dessa operação foi de R\$25.797. Em 26 de outubro de 2017, a Companhia, concluiu a alienação de sua participação na SC São Paulo Ceo Aço Empreendimentos e Participações Ltda. ("SPE"), pelo valor de R\$ 296.000, incluindo neste valor o saldo da dívida da SPE, no montante de R\$118.341. O recebimento foi realizado conforme demonstrado abaixo: a) Parcela de Fechamento: R\$ 52.200, pagos em 26 de outubro de 2017. b) O saldo remanescente: R\$ 50.184 pago em dezembro de 2017, R\$ 50.184 foi pago em março de 2018 e R\$ 25.091 foi pago em junho de 2018. (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para Imóveis destinados à venda.

	Consolidado		Transfere- rências	
	31/12/17	(i)	(ii)	31/12/18
Terrenos	705.111	(33.951)	(5.030)	666.130
Edificações	1.227.726	13.279	(70.774)	19.828
Instalações	562.208	1.943	(5.072)	1.910.759
Adiantamento para construção	8.929	4.534	(8.702)	6.709
Obras em andamento	34.215	26.034	(21.587)	30.660
Depreciação acumulada	(254.018)	(47.790)	(118.536)	(2.456.095)
Total	2.215.977	8.377	(110.900)	(9.193)

(i) As principais adições referem-se às obras realizadas nos Edifícios Generali, Centro Administrativo Santo Amaro, Visconde de Ouro Preto, Urca e Centro Empresarial Botafogo. Em 01 de dezembro de 2018 a subsidiária SC Rio Sul adquiriu 2 andares do Edifício Visconde de Ouro Preto pelo preço total de R\$ 12.500. (ii) Em 15 de março de 2018, a subsidiária Top Center vendeu a terceiros a totalidade de sua participação de 63% no Edifício Morumbi Park, pelo valor de R\$ 137,4 milhões a vista. (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Ericson e Generali. A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo de acordo com as depreciações acumuladas, por entender que essa 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 precuíta pela BNBH 14.653-1 a 4 de ABNT e pelas normas técnicas da RICIS da Grã-Bretanha e do "Appraisal Institute" dos Estados Unidos da América, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de

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

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Empréstimos	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

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

11. Impostos e Contribuições Diferidos

Os valores de impostos e contribuições diferidos são provenientes de diferenças temporárias ocasionadas, principalmente, por provisões temporariamente indedutíveis e/ou receitas lineares reconhecidas no resultado e estão classificadas no passivo não circulante. Os impostos e contribuições diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o respectivo valor contábil. Os valores apresentados são revisados mensalmente. A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	50	68	2.673	2.420
IRPJ e CS sobre o lucro líquido	616	617	5.673	5.403
IRPJ e CS sobre o Lucro Líquido (CSLL)	666	685	8.346	7.823
Total	14.508	14.085	14.508	14.085

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.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
IR e CS	5.075	5.075	9.378	9.378
PIS e COFINS (i)	55	55	14.508	14.508
Outros	14.508	14.508	14.508	14.508
Depósitos judiciais	14.508	14.508	14.508	14.508
Total	34.646	34.646	34.646	34.646

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

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:

Tipo	Moeda	Encargos - Controladora			Consolidado		
		% a.a.	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	
Financiamento imobiliário							
TR + 8,9							
TR + 10							
TR + 6,13							
TR + 22,24							
TR + 17,316							
TR + 9,25							
TR + 9,80							
TR + 6,50							
TR + 5,47							
TR + 5,47							

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de outros nos referidos empreendimentos, os vencimentos dos empréstimos e financiamentos ocorrerão entre 2019 até 2030. Os empréstimos estão sujeitos ao cumprimento de determinados covenants financeiros e não financeiros, exigidos anualmente em dezembro de cada ano, considerando as operações consolidadas e/ou individuais de controladas. A administração da Companhia declara que todas as cláusulas restritivas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017. Os financiamentos imobiliários e células de crédito bancário são garantidos pelos próprios imóveis e pelos recebíveis dos referidos contratos de locação. Essas garantias são medidas anualmente, inclusive com o cumprimento de determinados covenants financeiros. Em 31 de dezembro de 2018, determinado credor, com financiamento de saldo devendo de R\$ 17,316, está avaliando a metodologia de aferição e seu respectivo cumprimento de determinado covenant financeiro. Ainda que exista uma situação de eventual descumprimento, esta não gera uma obrigação incondicional financeira para a Companhia. Em 31 de dezembro de 2018, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
2019	71.848	155.796	71.848	155.796
2020	67.502	75.004	124.742	165.345
2021	73.512	81.723	135.247	174.157
2022	68.855	78.012	194.544	163.163
2023	110.152	109.902	213.311	218.620
2024	52.879	51.174	94.243	120.400
2025	50.993	49.848	73.340	73.003
2026	55.023	52.681	70.781	69.820
2027	53.366	50.815	62.684	61.768
2028	58.115	55.337	58.115	55.337
2029	63.288	60.262	63.288	60.262
2030	39.487	37.623	39.486	37.601
Total	693.172	773.201	1.129.781	1.355.272

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/12/18		Captação	Pagamento de principal	Saldo em 31/12/17
	31/12/18	31/12/17			
Juros e atualização monetária	848.537	60.000	76.751	72.625	839.315
Consolidado	1.658.867	100.000	155.491	(164.981)	1.498.001

Juros e atualização monetária

Descrição	Saldo em 31/	
-----------	--------------	--