

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
---	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	17
--------------------------------	----

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	19
---	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	47
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	50
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.187
Preferenciais	0
Total	1.187

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	3.063.253	2.805.638
1.01	Ativo Circulante	586.421	289.833
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	517.814	50.897
1.01.02	Aplicações Financeiras	26.729	207.946
1.01.03	Contas a Receber	41.878	30.990
1.01.03.01	Clientes	26.827	13.486
1.01.03.01.02	Contas a Receber	26.827	13.486
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	15.051	17.504
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	11.360	14.970
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	3.691	2.534
1.02	Ativo Não Circulante	2.476.832	2.515.805
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	111.751	146.921
1.02.01.04	Contas a Receber	20.249	37.335
1.02.01.04.01	Clientes	18.214	34.813
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	2.035	2.522
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	91.387	109.503
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	91.387	109.503
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	115	83
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	115	83
1.02.02	Investimentos	2.363.412	2.367.321
1.02.02.01	Participações Societárias	1.391.938	1.387.054
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.391.938	1.387.054
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	971.474	980.267
1.02.03	Imobilizado	640	546
1.02.04	Intangível	1.029	1.017
1.02.04.01	Intangíveis	1.029	1.017

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	3.063.253	2.805.638
2.01	Passivo Circulante	255.875	58.715
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	245.520	36.705
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	245.520	36.705
2.01.05	Outras Obrigações	2.692	5.934
2.01.05.02	Outros	2.692	5.934
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	3.563
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	830	1.020
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.459	1.351
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	403	0
2.01.06	Provisões	7.663	16.076
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.663	16.076
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	7.663	16.076
2.02	Passivo Não Circulante	1.256.960	1.275.890
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.250.747	1.269.060
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.250.747	1.269.060
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.250.747	1.269.060
2.02.03	Tributos Diferidos	0	617
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	617
2.02.04	Provisões	6.213	6.213
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.213	6.213
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.213	6.213
2.03	Patrimônio Líquido	1.550.418	1.471.033
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.083	-39.898
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.787	-80.263
2.03.02.07	Plano de Ações	43.704	40.365
2.03.04	Reservas de Lucros	507.589	437.019
2.03.04.01	Reserva Legal	79.614	79.614
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	427.975	357.405

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.178	51.894	15.427	43.291
3.01.01	Receita de Locação	17.178	51.894	15.427	43.291
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.762	-14.315	-3.966	-11.036
3.02.02	Custo das Locações	-4.762	-14.315	-3.966	-11.036
3.03	Resultado Bruto	12.416	37.579	11.461	32.255
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	58.138	92.353	9.290	78.488
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.040	-3.291	-695	-1.979
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.359	-21.787	-8.004	-23.305
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	36	2.295	2	2
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.501	115.136	17.987	103.770
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	70.554	129.932	20.751	110.743
3.06	Resultado Financeiro	-19.980	-59.870	-15.319	-39.394
3.06.01	Receitas Financeiras	2.497	8.997	3.647	11.588
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.477	-68.867	-18.966	-50.982
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.574	70.062	5.432	71.349
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-179	437	0	0
3.08.01	Corrente	-179	-179	0	0
3.08.02	Diferido	0	616	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.395	70.499	5.432	71.349
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	50.395	70.499	5.432	71.349
3.99.01.01	ON	0,8912	1,2467	0,0955	1,2683
3.99.02.01	ON	0,8713	1,2187	0,0925	1,2387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	50.395	70.499	5.432	71.349
4.03	Resultado Abrangente do Período	50.395	70.499	5.432	71.349

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.531	-24.923
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	33.758	28.209
6.01.01.01	Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	70.499	71.349
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	14.315	11.036
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-115.136	-103.770
6.01.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-616	0
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	3.339	3.171
6.01.01.06	Dividendos Prescritos	71	0
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	61.391	51.720
6.01.01.08	Atualização de depósitos judiciais	-284	0
6.01.01.09	Reversão Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	-5.297
6.01.01.11	Provisão para imposto de renda e contribuição social	179	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-62.289	-53.132
6.01.02.01	Contas a Receber	3.258	3.045
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	3.610	926
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	-670	-488
6.01.02.05	Adiantamento de Clientes	403	2
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-8.413	-4.515
6.01.02.07	Depósitos Judiciais	-32	-29
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	-190	23
6.01.02.09	Impostos Diferidos	-1	-13
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	154	240
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-60.408	-52.323
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	304.016	-173.442
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Recebidos de Controladas	166.781	93.756
6.02.02	Aplicações Financeiras	181.217	41.483
6.02.04	Aumento (Redução) de Capital em Controladas	16.002	9.537
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos, Imobilizado e Intangível	-5.569	-74.024
6.02.06	Partes Relacionadas	162	478
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-54.577	-244.672
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	191.432	195.070
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-160.481	-152.252
6.03.02	Venda de Ações Próprias	10.588	6.739
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-5.112	-5.743
6.03.04	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-3.563	-3.674
6.03.05	Capitação de empréstimos	350.000	350.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	466.917	-3.295
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.897	4.001
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	517.814	706

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	8.815	71	0	0	8.886
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.339	0	0	0	3.339
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.112	0	0	0	-5.112
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.480	0	0	0	12.480
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	71	0	0	71
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-1.892	0	0	0	-1.892
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	70.499	0	70.499
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	70.499	0	70.499
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.083	437.090	70.499	0	1.550.418

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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	4.167	44	0	0	4.211
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.171	0	0	0	3.171
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.743	0	0	0	-5.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.286	0	0	0	12.286
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-5.547	0	0	0	-5.547
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.349	0	71.349
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	71.349	0	71.349
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.594	371.175	71.349	0	1.475.842

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	57.019	46.986
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	57.019	46.986
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.835	-4.932
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.835	-4.932
7.03	Valor Adicionado Bruto	51.184	42.054
7.04	Retenções	-14.315	-11.036
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.315	-11.036
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	36.869	31.018
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	126.428	115.360
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	115.136	103.770
7.06.02	Receitas Financeiras	8.997	11.588
7.06.03	Outros	2.295	2
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	163.297	146.378
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	163.297	146.378
7.08.01	Pessoal	19.240	20.350
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.691	3.697
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	68.867	50.982
7.08.03.01	Juros	61.391	51.720
7.08.03.03	Outras	7.476	-738
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	70.499	71.349
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	70.499	71.349

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	3.195.515	2.956.464
1.01	Ativo Circulante	680.099	385.874
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	540.901	56.337
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.293	232.578
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.293	232.578
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	27.293	232.578
1.01.03	Contas a Receber	111.905	96.959
1.01.03.01	Clientes	58.082	39.684
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	68	1.259
1.01.03.01.02	Contas a Receber	58.014	38.425
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	53.823	57.275
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	14.191	18.579
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	27.766	27.742
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	11.866	10.954
1.02	Ativo Não Circulante	2.515.416	2.570.590
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.642	100.953
1.02.01.04	Contas a Receber	64.136	93.101
1.02.01.04.01	Clientes	64.136	93.101
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	46
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	46
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.506	7.806
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	539	516
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.967	7.290
1.02.02	Investimentos	2.412.512	2.435.609
1.02.02.01	Participações Societárias	3	61
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	3	61
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.412.509	2.435.548
1.02.03	Imobilizado	17.629	18.919
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.629	18.919
1.02.04	Intangível	14.633	15.109

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	3.195.515	2.956.464
2.01	Passivo Circulante	307.203	85.982
2.01.02	Fornecedores	1.650	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.650	0
2.01.02.01.01	Fornecedor a pagar por compra de Imóveis	1.650	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	34.403	7.969
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	34.403	7.969
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	31.212	4.937
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	3.191	3.032
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	254.967	50.395
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	254.967	50.395
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	254.967	50.395
2.01.05	Outras Obrigações	6.652	10.690
2.01.05.02	Outros	6.652	10.690
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	3.563
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	3.622	5.358
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.030	1.769
2.01.06	Provisões	9.531	16.928
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.531	16.928
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	9.531	16.928
2.02	Passivo Não Circulante	1.328.916	1.390.543
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.303.362	1.366.657
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.303.362	1.366.657
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.303.362	1.366.657
2.02.02	Outras Obrigações	9.483	9.362
2.02.02.02	Outros	9.483	9.362
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.483	9.362
2.02.03	Tributos Diferidos	6.136	8.291
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.136	8.291
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	6.136	8.291
2.02.04	Provisões	9.935	6.233
2.02.04.02	Outras Provisões	9.935	6.233
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	6.233	6.233
2.02.04.02.05	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	3.702	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.559.396	1.479.939
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.01.01	Capital social Integralizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-31.083	-39.898
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-74.787	-80.263
2.03.02.07	Plano de Ações	43.704	40.365
2.03.04	Reservas de Lucros	507.589	437.019
2.03.04.01	Reserva Legal	79.614	79.614
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	427.975	357.405
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.978	8.906

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	144.705	271.400	61.593	248.189
3.01.01	Receita de Locação	59.100	185.795	61.593	178.044
3.01.02	Receita de Venda de Imóveis	85.605	85.605	0	70.145
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-28.397	-52.018	-10.938	-40.019
3.02.01	Custo do Imóveis Vendidos	-16.564	-16.564	0	-8.154
3.02.02	Custo de Locação	-11.833	-35.454	-10.938	-31.865
3.03	Resultado Bruto	116.308	219.382	50.655	208.170
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.771	-42.486	-15.197	-45.517
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.811	-19.040	-5.584	-19.867
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.672	-27.906	-10.064	-28.573
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.712	4.460	928	4.105
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-477	-1.182
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	101.537	176.896	35.458	162.653
3.06	Resultado Financeiro	-21.456	-65.778	-24.997	-76.540
3.06.01	Receitas Financeiras	2.755	10.654	4.183	12.986
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.211	-76.432	-29.180	-89.526
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	80.081	111.118	10.461	86.113
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.307	-39.526	-4.897	-14.416
3.08.01	Corrente	-30.379	-41.266	-4.903	-14.362
3.08.02	Diferido	1.072	1.740	6	-54
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.774	71.592	5.564	71.697
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	50.774	71.592	5.564	71.697
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.395	70.499	5.432	71.349
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	379	1.093	132	348
3.99.01.01	ON	0,8912	1,2467	0,0955	1,2683
3.99.02.01	ON	0,8713	1,2187	0,0925	1,2387

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	50.774	71.592	5.564	71.697
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	50.774	71.592	5.564	71.697
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.395	70.499	5.432	71.349
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	379	1.093	132	348

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	70.113	38.435
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	147.241	138.919
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	71.592	71.697
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	521	3
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	35.454	31.865
6.01.01.04	Dividendos Prescritos	71	0
6.01.01.05	Reconhecimento Plano de Opções de Ações	3.339	3.171
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	65.901	86.507
6.01.01.07	Ganho Alienação de Investimentos e imóveis destinados a venda	-68.969	-64.648
6.01.01.08	Imposto de Renda e Contribuição Social	41.266	14.362
6.01.01.09	Reversão de Atualização de Provisão de Riscos Tributários	0	-5.274
6.01.01.10	Acionistas não Controladores	72	0
6.01.01.11	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	1.182
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-1.740	54
6.01.01.16	Atualização de Depósito Judiciais	-266	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-77.128	-100.484
6.01.02.01	Contas a Receber	-8.116	-1.271
6.01.02.02	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.191	1.155
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	4.388	4.322
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	411	1.991
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-7.397	-4.377
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	26.275	-622
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	159	-71
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	-3.447	17.746
6.01.02.09	Contas a Pagar por compra de Imóveis	5.352	-11.000
6.01.02.10	Depósito Judiciais	-23	-4
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	-16.564	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	1.261	-13.866
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-415	15
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-14.623	-13.457
6.01.02.16	Pagamento de Encargos Financeiros	-65.580	-81.045
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	271.582	-30.062
6.02.01	Aplicações Financeiras	205.285	39.193
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento, Imobilizado e Intangível	-21.307	-118.892
6.02.04	Partes Relacionadas	104	-11.415
6.02.06	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimento	87.500	61.052
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	142.869	-15.486
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-209.044	-382.808
6.03.03	Venda de Ações Próprias	10.588	6.739
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-5.112	-5.743
6.03.05	Capitação de empréstimos	350.000	370.000
6.03.06	Dividendos e Juros s. Capital Próprio Pagos	-3.563	-3.674
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	484.564	-7.113
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	56.337	9.509

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	540.901	2.396

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-39.898	437.019	0	0	1.471.033	8.906	1.479.939
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	8.815	71	0	0	8.886	-1.021	7.865
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.339	0	0	0	3.339	0	3.339
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.112	0	0	0	-5.112	0	-5.112
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.480	0	0	0	12.480	0	12.480
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	71	0	0	71	0	71
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-1.892	0	0	0	-1.892	0	-1.892
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1.021	-1.021
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	70.499	0	70.499	1.093	71.592
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	70.499	0	70.499	1.093	71.592
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-31.083	437.090	70.499	0	1.550.418	8.978	1.559.396

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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	4.167	44	0	0	4.211	5.031	9.242
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.171	0	0	0	3.171	0	3.171
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-5.743	0	0	0	-5.743	0	-5.743
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	12.286	0	0	0	12.286	0	12.286
5.04.08	Dividendos Prescritos	0	0	44	0	0	44	0	44
5.04.09	Resultado na Venda de Ações em Tesouraria	0	-5.547	0	0	0	-5.547	0	-5.547
5.04.11	Participação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	5.031	5.031
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	71.349	0	71.349	348	71.697
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	71.349	0	71.349	348	71.697
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-40.594	371.175	71.349	0	1.475.842	8.804	1.484.646

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	285.899	262.759
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	285.899	262.759
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.436	-32.695
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-16.564	-8.154
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.872	-24.541
7.03	Valor Adicionado Bruto	246.463	230.064
7.04	Retenções	-35.454	-31.865
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-35.454	-31.865
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	211.009	198.199
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	15.114	15.909
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-1.182
7.06.02	Receitas Financeiras	10.654	12.986
7.06.03	Outros	4.460	4.105
7.06.03.01	Outras Receitas	4.460	4.105
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	226.123	214.108
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	226.123	214.108
7.08.01	Pessoal	24.054	23.875
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	54.045	29.010
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	76.432	89.526
7.08.03.01	Juros	65.901	86.507
7.08.03.03	Outras	10.531	3.019
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	71.592	71.697
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	70.499	71.349
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.093	348

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No segmento Office, o terceiro trimestre de 2020 foi marcado pelo início do retorno dos nossos clientes aos seus escritórios. No trimestre, intensificamos as ações de prevenção e segurança nos nossos edifícios, implantando um protocolo único, baseado nas melhores práticas globais no nosso setor. Com isso, garantimos o pleno funcionamento dos nossos prédios, maior proximidade dos nossos clientes e inovações nas operações prediais. O cenário adverso provocado pela pandemia do Covid-19 trouxe alguns aprendizados que estão sendo incorporados em nossas operações. Operamos com uma vacância semelhante à de 1 ano atrás e os descontos sobre locações no segmento Office foram imateriais no trimestre. No segmento de Centros de Conveniência, observamos a reabertura de todas as lojas que foram fechadas ou operaram de forma parcial durante o período de maiores restrições impostas pelos governos. Acompanhamos o crescimento relevante nas “vendas mesmas lojas” dos nossos clientes e a consolidação dos nossos Centros de Conveniência como pontos de referência para o consumo próximo de casa dos moradores dos seus entornos.

O trimestre foi também marcado pela conclusão da venda do Edifício Jardim Tietê por R\$ 87,5 milhões. Após estar praticamente totalmente vago no início do ano, conseguimos alcançar 80% de ocupação no trimestre e realizamos a venda no cap rate de 7,0%. A TIR real do projeto, após impostos, foi de 11,4%. Adicionalmente, adquirimos o centro de conveniência São Paulo – Vila Madalena, atualmente em obras, por R\$ 11 milhões, com ABL de 2.367 m², localizado na saída da estação do metrô Vila Madalena.

Em setembro de 2020, realizamos a reavaliação anual do portfólio de imóveis da São Carlos, feita pela CBRE. O portfólio foi avaliado em R\$ 4,9 bilhões, o que representa uma valorização de 8,2% em 12 meses. Na mesma base de ativos, o portfólio teve apreciação de 8,5%. A São Carlos encerrou o 3T20 com um portfólio de 395,0 mil m² de ABL, composto por 77 imóveis, sendo 23 no segmento Office e 54 no segmento de Centros de Conveniência. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 4,0 bilhões ou R\$ 70,0 por ação, um crescimento de 10,6% em relação ao 3T19.

A receita com locações totalizou R\$ 64 milhões no trimestre, uma queda de 2,6% quando comparada com a do mesmo trimestre do ano anterior. Os imóveis vendidos nos últimos 12 meses (CE Região Portuária e Edifício Jardim Tietê) e a maior taxa de vacância no período contribuíram para essa queda. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 3,1% no período de um ano. No acumulado de 9 meses, a receita com locações avançou 5,5% em relação ao mesmo período do ano passado.

O lucro líquido do trimestre, incluindo o resultado da venda de imóveis, alcançou R\$ 50,4 milhões. As margens operacionais da Companhia continuaram elevadas. A margem EBITDA recorrente atingiu 78%, com EBITDA alcançando R\$ 46 milhões. O FFO alcançou R\$ 19 milhões, com margem de 33%, e a margem líquida encerrou o trimestre em 13%, com lucro líquido recorrente de R\$ 8 milhões. O aumento das margens reflete a atuação da Companhia no controle de despesas e na redução do custo do endividamento.

No segmento de Centros de Conveniência, inauguramos 3 novos centros (Avaré – Major Rangel, Jaú – Centro e Pirassununga – Joaquim Mendes), que totalizam 4.910 m² de ABL adicional. A receita com locações atingiu R\$ 7,3 milhões, um crescimento de 11% em relação ao 3T19. A margem NOI avançou de 82% no 3T19 para 86% no 3T20. O valor do portfólio de Centros de Conveniência teve um crescimento de 11% em 12 meses, alcançando R\$ 645 milhões. Encerramos o trimestre com 38 centros inaugurados, que somam 78,0 mil m² de ABL, 2 centros pré-operacionais com 1,9 mil m² de ABL, 1 centro em obra com 2,4 mil m² e 13 terrenos para futuro desenvolvimento.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Na gestão de passivos financeiros, captamos R\$ 150 milhões com juros nominais anual equivalente a 3,53% (CDI + 1,5%), e prazo de 3 anos, e liquidamos parcialmente um financiamento com juros anuais de TR + 8,9%. O saldo de caixa atingiu R\$ 568 milhões ao final de setembro de 2020, posição que deixa a São Carlos preparada para realizar aquisições oportunísticas em um momento favorável. A gestão dos nossos passivos financeiros e a queda nas taxas de juros impactaram positivamente o custo financeiro da Companhia. O custo médio nominal da dívida reduziu de 8,5% no 3T19 para 6,2% no 3T20.

A crise atual gera oportunidades tanto no sentido de ganhos de eficiência na nossa operação, tais como digitalização e automação de processos internos, bem como na aquisição de imóveis em condições favoráveis nos segmentos que atuamos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDE E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 29 de outubro de 2020.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

ela na sua gestão.

2.2. Sumário das principais políticas contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Administração decidiu adotar a abordagem retrospectiva modificada como método de transição em 1º de janeiro de 2019. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes na data de aplicação inicial.

O impacto da adoção inicial do CPC 06 (R2), para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020, está demonstrado abaixo:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo-direito de uso	Despesas 30.09.2020
Adoção inicial – 1º de Janeiro de 2019	9.073	(9.073)	-
Pagamento	-	945	-
Amortização	(612)	-	(262)
Encargos financeiros	-	(1.196)	(517)
Saldo em 30 de setembro de 2020	<u>8.461</u>	<u>(9.324)</u>	<u>(779)</u>

Em atendimento a Deliberação CVM nº 859/2020 que remete a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 16/2020, a sociedade informa que não há alteração substancial de termos e condições do contrato de arrendamento.

2.4. Sociedades incluídas nas informações financeiras intermediárias consolidadas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Caixa	12	11	32	29
Bancos	13	45	425	329
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	<u>517.789</u>	<u>50.841</u>	<u>540.444</u>	<u>55.979</u>
	<u>517.814</u>	<u>50.897</u>	<u>540.901</u>	<u>56.337</u>

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

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>26.729</u>	<u>207.946</u>	<u>27.293</u>	<u>232.578</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Contas a receber	33.057	36.129	110.092	118.387
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.630)	(1.122)
Contas a receber por venda de imóveis	11.984	11.700	12.873	12.652
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	470	-	470
Taxas condominiais e outras	-	-	815	1.139
Total	45.041	48.299	122.150	131.526
Circulante	26.827	13.486	58.014	38.425
Não circulante (i)	18.214	34.813	64.136	93.101

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

Contas a receber

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Vencidas				
31 a 60 dias	117	-	459	57
61 a 90 dias	685	-	1.211	3
91 a 120 dias	878	-	2.088	70
121 a 180 dias	216	-	1.624	43
Há mais de 180 dias	-	-	2.077	3.007
	1.896	-	7.459	3.180
A vencer	43.145	48.299	116.321	129.468
Total de contas a receber	45.041	48.299	123.780	132.648

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Saldo inicial	-	(922)	(1.122)	(1.508)
Constituição da provisão	-	-	(560)	(609)
Perda por não recuperação de créditos	-	452	-	452
Reversão de provisão	-	470	52	543
Saldo final	-	-	(1.630)	(1.122)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Imposto de renda a recuperar	7.102	9.611	7.402	10.708
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	2.378	3.405	2.532	3.547
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	10	86	54	105
PIS e COFINS a recuperar	1.774	1.772	4.065	4.083
Outros	96	96	138	136
Total	<u><u>11.360</u></u>	<u><u>14.970</u></u>	<u><u>14.191</u></u>	<u><u>18.579</u></u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas	Capital		Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.18	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos distribuídos - JSCP	Saldo em 30.09.2019	
	Ativo	Passivo					social	Aumento de capital	Redução de capital				Venda e Outros
253 Participações Ltda.	86.274	5.271	33.140	81.004	99,99	63.853	74.599	1.140	-	-	63.853	(58.590)	81.002
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	8	74	(8)	99,99	(2)	(5)	-	-	-	(2)	-	(7)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	321.048	137.563	165.276	186.135	99,99	5.965	91.169	89.000	-	-	5.965	(2.650)	183.484
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	22.742	704	20.843	22.038	60,00	869	5.154	7.908	-	-	521	(360)	13.223
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	75.412	5.819	58.162	69.593	99,99	9.809	73.531	-	-	-	9.809	(13.747)	69.593
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	148.921	15.266	109.983	133.655	99,99	21.235	128.421	-	-	-	21.235	(16.000)	133.656
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.953	644	83.889	85.309	99,99	930	85.960	-	-	-	930	(1.581)	85.309
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	69.614	24.735	41.127	44.879	99,99	2.916	43.564	-	-	-	2.916	(1.600)	44.880
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	222.841	99.264	126.700	123.577	99,99	(511)	129.088	-	(5.000)	-	(511)	-	123.577
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	58.477	7.416	48.304	51.061	99,99	3.157	49.012	-	-	-	3.157	(1.110)	51.059
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	447.338	233.835	310.766	213.503	99,99	(5.281)	226.657	-	(8.000)	127	(5.281)	-	213.503
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	6	4	(6)	99,40	(1)	(5)	-	-	-	(1)	-	(6)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.266	46.992	26.273	30.324	99,99	2.361	27.941	920	-	-	2.360	(1.947)	29.274
Total							935.086	98.968	(13.000)	127	104.951	(97.585)	1.028.547
Controladas em conjunto													
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.982	176	33.353	28.806	50,00	(908)	3.802	11.055	-	-	(453)	-	14.404
Longford Participações e Empreendimentos S.A.	46.472	953	62.672	45.519	50,00	(1.458)	17.498	5.990	-	-	(728)	-	22.760
							21.300	17.045	-	-	(1.181)	-	37.164
Total							956.386	116.013	(13.000)	127	103.770	(97.585)	1.065.711

Controladas	Capital		Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	Lucro (prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.19	Movimentação			Equivalência patrimonial	Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 30.09.2020	
	Ativo	Passivo					social	Aumento de capital	Redução de capital				Venda e Outros
253 Participações Ltda.	68.031	25.444	36.190	42.586	99,99	49.386	76.045	-	-	-	49.386	(82.845)	42.586
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	45	64	81	(19)	99,99	(12)	(7)	-	-	-	(12)	-	(19)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	312.637	19.581	281.956	293.057	99,99	19.101	271.926	27.380	-	-	19.101	(25.351)	293.056
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.751	1.576	20.843	22.175	60,00	2.732	13.377	-	-	-	1.639	(1.711)	13.305
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	72.046	2.355	58.162	69.690	99,99	7.142	72.549	-	-	-	7.142	(10.000)	69.691
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	146.090	8.801	114.251	137.289	99,99	22.338	143.479	-	-	-	22.338	(28.527)	137.290
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	84.464	4.822	78.898	79.642	99,99	(1.121)	80.754	9	-	-	(1.121)	-	79.642
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	69.815	2.489	65.211	67.326	99,99	3.615	69.316	-	-	-	3.615	(5.604)	67.327
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	218.494	12.039	198.134	206.455	99,99	8.845	217.610	-	(20.000)	-	8.845	-	206.455
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.700	2.137	56.726	55.562	99,99	(1.647)	61.208	-	-	-	(1.647)	(4.000)	55.561
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.821	627	33.353	28.194	100,00	(496)	28.748	-	-	(59)	(496)	-	28.193
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	458.104	132.781	422.957	325.324	100,00	3.513	321.585	-	-	106	3.513	-	325.204
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	1	10	(1)	99,97	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	76.463	2.816	71.050	73.647	99,99	2.833	30.465	43.980	-	-	2.833	(3.630)	73.648
Total							1.387.054	71.369	(20.000)	47	115.136	(161.668)	1.391.938

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

A Companhia possui outros investimentos totalizando no consolidado o montante de R\$ 3 em 30 de setembro de 2020 (R\$ 61 em 31 de dezembro de 2019).

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

8. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

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

<u>Controlada/empresa relacionada</u>	<u>Controladora</u> <u>Ativo não circulante</u>	
	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
253 Participações Ltda.	468	8.024
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	36	7
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(i)	2.314	34.646
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	437	76
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	180	693
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	5.721	472
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	4.495	4.119
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	1.788	526
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.(ii)	4.847	262
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	1.266	1.278
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	68.238	59.249
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1	-
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.006	1
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	590	126
Best Center Inter Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	17
Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda.	-	3
Best Center Noroeste Paulista Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4
Total	91.387	109.503

No ativo não circulante da controladora de R\$ 91.387 (R\$ 109.503 em 31 de dezembro de 2019) e do consolidado não circulante R\$ 46 em 31 de dezembro de 2019, referem-se a dividendos, adiantamento para futuro aumento de capital social e juros sobre o capital próprio a receber de controladas como demonstrado a seguir. Sobre as transações não há incidência de multa e juros.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Transações com partes relacionadas

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

Controladas 2020

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2019	9.964	7.298	7.221	84.996	24	109.503
Pagamentos	(159.423)	(7.358)	(16.002)	-	(24)	(182.807)
Aumento de capital social	-	-	-	(71.369)	-	(71.369)
Adições	-	-	-	54.577	-	54.577
Atas	160.437	1.046	20.000	-	-	181.483
Saldo em 30.09.2020	<u>10.978</u>	<u>986</u>	<u>11.219</u>	<u>68.204</u>	<u>-</u>	<u>91.387</u>

Controladas 2019

	<u>Dividendos</u>	<u>JCP</u>	<u>Redução de Capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31.12.2018	7.658	3.936	897	114.169	48	126.708
Pagamentos	(90.955)	(2.801)	(9.537)	-	(48)	(103.341)
Aumento de capital social	-	-	-	(116.013)	-	(116.013)
Adições	-	-	-	244.672	-	244.672
Atas	93.885	3.145	13.000	-	-	110.030
Saldo em 30.09.2019	<u>10.588</u>	<u>4.280</u>	<u>4.360</u>	<u>242.828</u>	<u>-</u>	<u>262.056</u>

Remuneração da Administração

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

	Consolidado					
	30.09.2020			30.09.2019		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	1.663	1.060	2.723	1.627	1.198	2.825
Diretores estatutários	3.520	2.760	6.280	3.743	3.613	7.356
Total	<u>5.183</u>	<u>3.820</u>	<u>9.003</u>	<u>5.370</u>	<u>4.811</u>	<u>10.181</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora			
	30.09.2020			31.12.2019
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		223.734		223.734
Edificações	De 1,67 a 3,41	664.435	(63.224)	601.211
Instalações	10,00	165.046	(19.509)	145.537
Imobilizado em andamento		992	-	992
Total		1.054.207	(82.733)	971.474

	Consolidado			
	30.09.2020			31.12.2019
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos		744.306	-	744.306
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.361.167	(232.527)	1.128.640
Instalações e benfeitorias	10,00	562.418	(76.575)	485.843
Adiantamento para construção		-	-	-
Imobilizado em andamento		53.720	-	53.720
Total		2.721.611	(309.102)	2.412.509

As movimentações para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora			
	31.12.2018	Adições(iii)	Transferências	30.09.2019
Terrenos	158.912	21.000		179.912
Edificações	504.157	52.273		556.430
Instalações	183.739	376	262	184.377
Imobilizado em andamento	1.242	-	(262)	980
	848.050	73.649	-	921.699
Depreciação acumulada	(60.439)	(10.676)		(71.115)
Total	787.611	62.973	-	850.584

	Consolidado			
	31.12.2018	Adições (i)	Transferências (ii)	30.09.2019
Terrenos	666.130	21.000	15.665	702.795
Edificações	1.190.759	74.153	(11.924)	1.252.988
Instalações	561.837	1.649	17.745	581.231
Adiantamento para construção	6.709	1.708	-	8.417
Imobilizado em andamento	30.660	19.954	(9.503)	41.111
	2.456.095	118.464	11.983	2.586.542
Depreciação	(251.024)	(29.498)	-	(280.522)
Saldo	2.205.071	88.966	11.983	2.306.020

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (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 no montante de R\$ 12.696.
- (iii) Em 25 de Julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Bricola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$ 70,0 milhões à vista.

	Controladora				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.09.2020
Terrenos	222.384	1.350	-	-	223.734
Edificações	661.007	3.428	-	-	664.435
Instalações	164.621	127	-	298	165.046
Imobilizado em andamento	1.126	207	-	(341)	992
	<u>1.049.138</u>	<u>5.112</u>	<u>-</u>	<u>(43)</u>	<u>1.054.207</u>
Depreciação acumulada	<u>(68.871)</u>	<u>(13.862)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(82.733)</u>
Saldo	<u>980.267</u>	<u>(8.750)</u>	<u>-</u>	<u>(43)</u>	<u>971.474</u>

	Consolidado				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	30.09.2020
Terrenos	745.266	1.350	(32)	(2.278)	744.306
Edificações	1.358.817	3.392	-	(1.042)	1.361.167
Instalações	567.279	1.212	-	(6.073)	562.418
Adiantamento para construção	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento	48.914	20.135	-	(15.329)	53.720
	<u>2.720.276</u>	<u>26.089</u>	<u>(32)</u>	<u>(24.722)</u>	<u>2.721.611</u>
Depreciação acumulada	<u>(284.728)</u>	<u>(33.213)</u>	<u>-</u>	<u>8.839</u>	<u>(309.102)</u>
Saldo	<u>2.435.548</u>	<u>(7.124)</u>	<u>(32)</u>	<u>(15.883)</u>	<u>2.412.509</u>

- (i) Em 20 de fevereiro de 2020, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 538 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$4,5 milhões à vista. Em 18 de agosto de 2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Misce Vila Madalena em São Paulo, empreendimento em construção com previsão para entrega em 31/07/2022, pelo valor de R\$ 11 milhões, e as principais adições referem-se a obras realizadas nos Edifícios Corporate Plaza, Centro Administrativo Santo Amaro e no Best Center Jaú.
- (ii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Corporate Plaza, Centro Empresarial Urca, Generali, Itaim Center, Best Center Mogi Mirim e transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados a venda.

As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os trimestres findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	5.112	73.649	26.088	118.464
Propriedades para investimento (não caixa)	-	-	(5.352)	-
Imobilizado	177	52	291	99
Intangível	280	323	280	329
Total das adições	<u>5.569</u>	<u>74.024</u>	<u>21.307</u>	<u>118.892</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2020
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(13.862)	(10.677)	(33.212)	(29.498)
Imobilizado	(127)	(121)	(1.145)	(1.130)
Intangível	(326)	(238)	(1.097)	(1.237)
Total	<u>(14.315)</u>	<u>(11.036)</u>	<u>(35.454)</u>	<u>(31.865)</u>

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

Na forma do pronunciamento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,9 bilhões em setembro de 2020, apurado de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICIS ("Royal Institution of Chartered Surveyors") da Grã-Bretanha e pelas recomendações do IVSC ("International Valuation Standards Council"), os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Os terrenos estão a valor de custo de aquisição.

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

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

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Financiamento imobiliário aquisição de imóveis	R\$	TR + 8,9	334.376	486.302	334.376	529.981
Antecipação recebíveis (i)	R\$	IGPM + 10,4	9.611	12.918	9.611	12.918
Financiamento imobiliário-obras	R\$	IPCA + 6,10 até 6,50	-	-	28.134	33.859
Debêntures (ii)	R\$	IPCA + 5,47 até 6,50	64.325	61.934	64.325	61.934
Debêntures (ii)	R\$	102% do CDI	146.722	145.644	146.722	145.644
Debêntures (ii)	R\$	CDI + 1,09 até 1,10	589.616	598.967	609.430	619.099
Cédula de Crédito Bancário	R\$	IPCA + 5,47	-	-	14.114	13.617
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 1,50 até 3,50	351.617	-	351.617	-
Total			<u>1.496.267</u>	<u>1.305.765</u>	<u>1.558.329</u>	<u>1.417.052</u>
Circulante			245.520	36.705	254.967	50.395
Não circulante			1.250.747	1.269.060	1.303.362	1.366.657

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

(i) Empréstimo sujeito ao cumprimento de determinados índices financeiros pactuados,

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

exigidos anualmente em dezembro de cada ano, considerando as operações consolidadas e/ou individuais de controladas, como segue:

- Relação EBITDA pela amortização do passivo bancário acrescido da despesa financeira líquida menor que 2,1 vez.

Os índices financeiros acima são exigidos em 31 de dezembro de cada ano e a Companhia estava adimplente em 30 de setembro de 2020.

(ii) As debêntures possuem uma cláusula contratual de manutenção da relação entre o saldo das debêntures e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 30 de setembro de 2020, esta relação estava abaixo de 70% para todas as debêntures emitidas pela Companhia e suas subsidiárias.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2018	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2019
Empréstimos	751.229	350.000	51.720	(152.252)	(52.323)	948.374

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2020
Empréstimos	1.305.765	350.000	61.391	(160.481)	(60.408)	1.496.267

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2018	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2019
Empréstimos	1.238.359	370.000	86.507	(382.808)	(81.045)	1.231.013

Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 30.09.2020
Empréstimos	1.417.052	350.000	65.901	(209.044)	(65.580)	1.558.329

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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	2.186	2.601
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	617	3.950	5.690
Total	-	617	6.136	8.291

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

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

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

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

	Controladora	
	30.09.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	55	55
Total	6.213	6.213
Depósitos judiciais	(115)	(83)
Total	6.098	6.130

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	75	75
Total	6.233	6.233
Depósitos judiciais	(539)	(516)
Total	5.694	5.717

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

	Controladora		Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Saldo inicial	6.213	14.508	6.233	14.525
Atualização monetária	-	-	-	3
Reversão	-	(8.295)	-	(8.295)
Saldo final	6.213	6.213	6.233	6.233

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$70.478 (R\$80.728 em 31 de dezembro de 2019), ações trabalhistas no montante de R\$32 (R\$89 em 31 de dezembro de 2019), ações cíveis no montante de R\$4.216 (R\$6.965 em 31 de dezembro de 2019) e ações administrativas no montante de R\$13 (R\$64 em 31 de dezembro de 2019), envolvendo riscos de perdas avaliadas como possíveis por seus assessores jurídicos, internos e externos para as quais não há provisão constituída.

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

13. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS

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

No trimestre findo em 30 de setembro de 2020, o montante de R\$2.166 (R\$2.723 em 31 de dezembro de 2019) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073.912, dividido em 57.737.319 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

14.2. Ações em tesouraria

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

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia possuía em tesouraria 1.187.323 ações ordinárias nominativas (1.457.249 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019), adquiridas a um custo médio de R\$ 33,15 por ação (R\$32,06 por ação em 31 de dezembro de 2019).

Em 8 de maio de 2020 em Ata de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o novo programa de recompra, de até 1.000.000 (um milhão) de ações ordinárias de emissão da Companhia, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, sem redução de capital social. O prazo do programa é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, com início em 11 de maio de 2020 e encerramento em 10 de maio de 2021.

14.3. Destinação do resultado do exercício

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

15. RECEITAS DE LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

não tem a opção de adquirir a propriedade depois de expirado o prazo de duração do arrendamento.

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam contratos de arrendamento operacional não canceláveis, uma vez que os contratos de arrendamento são com base na Lei do Inquilinato e podem ser cancelados pelo arrendatário ou pela Companhia e suas controladas, a qualquer momento, desde que certas obrigações contratuais sejam cumpridas.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
Receita bruta de locação	18.793	57.019	16.728	46.986	64.029	200.366	65.732	189.957
Impostos	(953)	(4.463)	(1.301)	(3.695)	(667)	(10.309)	(4.139)	(11.913)
Outras deduções da receita	(662)	(662)	-	-	(4.262)	(4.262)	-	-
Total	17.178	51.894	15.427	43.291	59.100	185.795	61.593	178.044
Receita de vendas de imóveis	-	-	-	-	85.533	85.533	-	72.802
Impostos	-	-	-	-	72	72	-	(2.657)
Total	-	-	-	-	85.605	85.605	-	70.145

16. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
	Receita bruta	56.216	177.382	7.813	22.984	85.533	85.533	149.562
Impostos incidentes sobre a receita	(3.666)	(11.151)	(1.191)	(3.348)	-	-	(4.857)	(14.499)
Custo da locações	(10.234)	(30.674)	(1.599)	(4.780)	-	-	(11.833)	(35.454)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(16.564)	(16.564)	(16.564)	(16.564)
Despesas/receitas operacionais	(11.240)	(33.559)	(1.604)	(7.000)	(1.927)	(1.927)	(14.771)	(42.486)
Receitas financeiras	2.683	10.317	72	337	-	-	2.755	10.654
Despesas financeiras	(22.956)	(70.617)	(1.255)	(3.635)	-	(2.180)	(24.211)	(76.432)
Imposto de renda e contribuição social	(4.525)	(13.678)	(662)	(1.728)	(24.120)	(24.120)	(29.307)	(39.526)
Não controlador	(379)	(1.093)	-	-	-	-	(379)	(1.093)
	5.899	26.927	1.574	2.830	42.922	40.742	50.395	70.499

(*) Ajuste referente ao pré pagamento de dívida.

	Segmento Office		Segmento do Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
	Receita bruta	59.026	170.510	6.706	19.447	-	72.802	65.732
Impostos incidentes sobre a receita	(3.774)	(10.858)	(365)	(1.055)	-	(2.657)	(4.139)	(14.570)
Custo da locações	(9.314)	(27.023)	(1.624)	(4.842)	-	-	(10.938)	(31.865)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	(8.154)	-	(8.154)
Despesas/receitas operacionais	(9.982)	(28.234)	(5.085)	(15.514)	(130)	(1.769)	(15.197)	(45.517)
Receitas financeiras	3.966	12.453	217	533	-	-	4.183	12.986
Despesas financeiras	(20.521)	(68.922)	(2.977)	(11.008)	(5.682)	(9.596)	(29.180)	(89.526)
Imposto de renda e contribuição social	(4.341)	(10.529)	(556)	(1.645)	-	(2.242)	(4.897)	(14.416)
Não controlador	(132)	(348)	-	-	-	-	(132)	(348)
	14.928	37.049	(3.684)	(14.084)	(5.812)	48.384	5.432	71.349

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
	Despesas com pessoal	(6.501)	(19.455)	(6.805)	(20.446)	(8.339)	(24.349)	(7.982)
Serviços de terceiros	(483)	(1.059)	(788)	(1.489)	(894)	(1.553)	(1.081)	(2.447)
Despesas com depreciação e amortização	(4.762)	(14.315)	(3.966)	(11.036)	(11.833)	(35.454)	(10.938)	(31.865)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(16.564)	(16.564)	-	(8.154)
Despesas comerciais – IPTU, Condomínio entre outras relacionadas as áreas vagas	(1.040)	(3.291)	(695)	(1.979)	(6.811)	(19.040)	(5.584)	(19.867)
Despesas com ocupação	(247)	(738)	(254)	(789)	(260)	(775)	(268)	(842)
Despesas tributárias	-	(4)	-	(1)	(7)	(20)	(6)	(25)
Outras	(92)	1.764	(155)	(578)	1.540	3.251	201	2.839
	(13.125)	(37.098)	(12.663)	(36.318)	(43.168)	(94.504)	(25.658)	(84.354)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Classificados como:								
Custo das locações	(4.762)	(14.315)	(3.966)	(11.036)	(11.833)	(35.454)	(10.938)	(31.865)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	(16.564)	(16.564)	-	(8.154)
Despesas gerais e administrativas	(7.359)	(21.787)	(8.004)	(23.305)	(9.672)	(27.906)	(10.064)	(28.573)
Despesas comerciais	(1.040)	(3.291)	(695)	(1.979)	(6.811)	(19.040)	(5.584)	(19.867)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	36	2.295	2	2	1.712	4.460	928	4.105
	<u>(13.125)</u>	<u>(37.098)</u>	<u>(12.663)</u>	<u>(36.318)</u>	<u>(43.168)</u>	<u>(94.504)</u>	<u>(25.658)</u>	<u>(84.354)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Receita de juros sobre aplicações financeiras	2.438	8.487	3.459	11.013	2.636	9.745	3.791	11.877
Contas a receber de clientes	61	295	9	16	116	668	74	198
Atualização dos impostos a recuperar	(2)	215	144	524	2	239	206	793
Outros	-	-	35	35	1	2	112	118
	<u>2.497</u>	<u>8.997</u>	<u>3.647</u>	<u>11.588</u>	<u>2.755</u>	<u>10.654</u>	<u>4.183</u>	<u>12.986</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(20.165)	(61.391)	(20.509)	(51.720)	(21.303)	(65.901)	(28.818)	(86.507)
Estorno de atualização de provisão para riscos tributários	-	-	2.199	5.296	-	-	2.199	5.296
Outras despesas financeiras	(2.312)	(7.476)	(656)	(4.558)	(2.908)	(10.531)	(2.561)	(8.315)
	<u>(22.477)</u>	<u>(68.867)</u>	<u>(18.966)</u>	<u>(50.982)</u>	<u>(24.211)</u>	<u>(76.432)</u>	<u>(29.180)</u>	<u>(89.526)</u>

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2019	01/01/2019
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2019
Despesas correntes								
CSLL	-	-	-	-	(8.021)	(10.981)	(1.323)	(4.086)
IRPJ	(179)	(179)	-	-	(22.358)	(30.285)	(3.580)	(10.276)
	<u>(179)</u>	<u>(179)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30.379)</u>	<u>(41.266)</u>	<u>(4.903)</u>	<u>(14.362)</u>
CSLL	-	453	-	-	252	738	3	(18)
IRPJ	-	163	-	-	820	1.002	3	(36)
	<u>-</u>	<u>616</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.072</u>	<u>1.740</u>	<u>6</u>	<u>(54)</u>
	<u>(179)</u>	<u>437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29.307)</u>	<u>(39.526)</u>	<u>(4.897)</u>	<u>(14.416)</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
Lucro (Prejuízo) antes dos efeitos do IRPJ e CSLL	50.574	70.062	5.432	71.349	80.081	111.118	10.461	86.113
Expectativa da (despesa) crédito de IRPJ e CSLL a alíquotas nominais - 34%	(17.195)	(23.821)	(1.847)	(24.259)	(27.227)	(37.780)	(3.556)	(29.278)
Efeito sobre outras adições e exclusões permanentes, principalmente equivalência patrimonial	21.669	40.015	5.582	37.310	257	372	(497)	1.640
Efeito sobre juros sobre o capital próprio		-	-	-	248	418	330	1.265
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido		-	-	-	3.153	14.086	3.822	29.139
Prejuízos compensados/revertidos		-	-	-	1	14	(39)	185
Outros	(179)	437	(17)	(49)	(806)	860	(199)	(480)
Prejuízos não utilizados	(4.474)	(16.194)	(3.718)	(13.002)	(4.933)	(17.496)	(4.758)	(16.887)
	(179)	437	-	-	(29.307)	(39.526)	(4.897)	(14.416)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 30 de setembro de 2020 representam o montante de R\$65.684 (R\$50.319 em 30 de setembro de 2019), composto por R\$48.297 (R\$36.999 em 30 de setembro de 2019) de IRPJ e R\$ 17.387 (R\$13.320 em 30 de setembro de 2019) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças temporárias. O a montante será registrado contabilmente partir do momento em que a Companhia atender a todas as premissas para o registro do referido crédito tributário.

21. LUCRO POR AÇÃO

21.1. Lucro básico por ação

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

	30.09.2020	30.09.2019
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	70.499	71.349
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	56.550	56.257
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	1,2467	1,2683

21.2. Lucro diluído por ação

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

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	70.499	71.349
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.550	56.257
Efeito das opções para empregados	<u>1.298</u>	<u>1.342</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>57.848</u>	<u>57.599</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação – em R\$)	<u>1,2187</u>	<u>1,2387</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Considerações gerais

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

As aplicações financeiras refletem as taxas de remuneração efetivamente negociadas.

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

22.2. Gestão de risco de capital

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

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

O coeficiente de alavancagem para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 é conforme segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dívida	1.558.329	1.417.052
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(540.901)	(56.337)
Aplicação financeira	<u>(27.293)</u>	<u>(232.578)</u>
Dívida líquida	990.135	1.128.137
Patrimônio líquido	<u>1.559.396</u>	<u>1.479.939</u>
Relação dívida líquida/capital	63%	76%

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora	
	30.09.2020	31.12.2019
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	517.814	50.897
Contas a receber	26.827	13.486
Aplicações financeiras	26.729	207.946
Total	571.370	272.329
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado -		
Empréstimos e financiamentos	(1.496.267)	(1.305.765)
Total	(1.496.267)	(1.305.765)

	Consolidado		Valor justo	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado :				
Caixa e equivalente de caixa	540.901	56.337	540.901	56.337
Contas a receber	58.014	38.425	58.014	38.425
Aplicações financeiras	27.293	232.578	27.293	232.578
Total	626.208	327.340	626.208	327.340
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.558.329)	(1.417.052)	(1.788.770)	(1.555.861)
Contas a pagar por compra de imóveis	(5.352)	-	(5.352)	-
Total	(1.563.681)	(1.417.052)	(1.794.122)	(1.555.861)

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

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

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI. Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

22.7. Gestão de risco de mercado

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

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

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

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

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

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

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

O Comitê de Crise implementado pela Companhia no início na Pandemia COVID19 dentre outras atribuições, assegurou inicialmente: (i) o funcionamento de todos os empreendimentos, com observância às normas de prevenção do risco de proliferação do COVID19, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS). Com a retomada paulatina das atividades no 2T20, teve como objetivos: (ii) Acompanhar e monitorar a retomada da atividade de nossos clientes nos nossos empreendimentos; (iii) atuar próximo aos clientes, fortalecendo a parceria através de concessão pontual de prazo, eventual desconto, apoio para estimular e ampliar a visão estratégica e (iv) Análise do cenário mundial do mercado de escritórios e as modificações, provenientes dos novos protocolos sanitários. No 3T20, manteve a atuação próxima e orientação aos clientes, bem como preservou um ambiente seguro para o trânsito e ocupação nos nossos empreendimentos e atenção a saúde de nossos colaboradores, a fim de sedimentar o retorno das atividades, viabilizando a redução da concessão dos descontos.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

As ações do Comitê de risco, novamente, propiciaram o aumento da Receita com locações no 3T20 comparado ao 3T19. As rescisões pontualmente ocorridas, não geraram impacto material no resultado, ratificando a solidez dos nossos negócios e assertividade das tomadas de decisões para conter o efeito da Pandemia.

22.8. Gestão do risco de liquidez

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

22.9. Risco de crédito

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

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

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

22.10. Risco de concentração

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

Adicionalmente, não há risco elevado de concentração de clientes.

22.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

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

22.13. Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia não possui contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge"; dessa forma, efetuou análise de sensibilidade somente para a variação da TR, do IGP-M, do IPCA e do CDI, que são base de atualização monetária para os empréstimos contratados, utilizando como premissas para o cálculo as taxas praticadas atualmente pelo mercado, conforme demonstrado a seguir:

<u>Empréstimos</u>	<u>Risco</u>	<u>Saldo</u>	<u>Cenário provável (a)</u>	<u>Cenário possível (b)</u>	<u>Cenário remoto (c)</u>
Indexados à TR	Aumento da TR	334.377	-	836	1.672
Indexados ao IGP-M	Aumento do IGP-M	9.611	1.582	1.727	1.873
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	1.107.763	42.183	50.676	57.462
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	106.578	9.931	10.887	11.843
<u>Aplicação financeira</u>					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(568.194)	(13.679)	(10.260)	(6.840)
		<u>990.135</u>	<u>40.017</u>	<u>53.866</u>	<u>66.010</u>

(a) Taxas conforme mercado.

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

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

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

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

Adicionalmente, a Companhia implementou o Plano de Remuneração Baseado em Ações ("Plano de Ações"), para determinados funcionários e membros da administração da

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

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

	30.09.2020		31.12.2019	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.238.284	-	1.547.749	-
Opções concedidas	141.755	5,08	177.511	3,44
Opções concedidas	35.000	11,75	10.000	3,58
Opções concedidas	554	-	50.000	3,61
Opções concedidas	-	-	3.094	-
Opções concedidas	-	-	40.000	7,98
Opções exercidas	(141.755)	5,08	(177.511)	3,44
Opções exercidas	(112.669)	30,94	(181.237)	25,08
Opções exercidas	(20.000)	7,37	(35.000)	11,34
Opções exercidas	(20.000)	7,98	(5.000)	7,37
Opções exercidas	(100.000)	13,89	(15.000)	7,98
Opções exercidas	-	-	(40.000)	12,63
Opções canceladas	(10.000)	7,37	(20.000)	44,27
Opções canceladas	-	-	(5.000)	7,37
Opções canceladas	-	-	(100.000)	13,16
Opções canceladas	-	-	(1.191)	30,94
Opções canceladas	-	-	(5.010)	18,82
Opções canceladas	-	-	(5.121)	27,50
Quantidade final	1.011.169	-	1.238.284	-

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

	30.09.2020		31.12.2019	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	510.193	-	-	-
Novas ações restritas concedidas	209.431	14,30	278.140	-
Novas ações restritas concedidas	1.425	-	259.314	9,17
Ações restritas canceladas	-	-	4.687	-
Ações restritas canceladas	-	-	(10.294)	9,25
Ações restritas canceladas	-	-	(21.483)	9,17
Quantidade final	721.049	-	510.193	-

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A despesa com os Planos de Opções e Ações para o semestre findo em 30 de setembro de 2020 foi de R\$3.357, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (R\$3.918 em 31 de dezembro de 2019).

24. SEGUROS

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

25. IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Em 30 de setembro de 2020, o saldo consolidado de R\$27.766 (R\$27.742 em 31 de dezembro de 2019) de imóveis destinados à venda está relacionado à intenção de venda a terceiros de imóveis/terrenos localizados no estado de São Paulo e Rio de Janeiro.

	Consolidado	
	30.09.2020	31.12.2019
Saldo no início do período	27.742	21.299
Vendas ocorridas (I)	(16.564)	(8.154)
Aquisições ocorridas (II)	-	27.742
Transferências para estoque – Nota explicativa nº 9	16.474	-
Outros	114	-
Transferência para propriedades para investimento – Nota explicativa nº 9	-	(13.145)
Saldo no final do período	27.766	27.742

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

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

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 21 de outubro de 2020 a empresa São Carlos Empreendimentos e Participações S.A liquidou antecipadamente a totalidade de uma Cédula de Crédito Bancário junto ao Banco Bradesco no montante de R\$103 milhões.

Em 30 de outubro de 2020 a empresa Best Center Centro Paulista Empreendimentos e Participações Ltda celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra através da qual alienou a totalidade do Terreno localizado no Município de São Carlos-SP por R\$3 milhões integralmente recebidos nesta data.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
Informações Trimestrais (ITR) em
30 de setembro de 2020
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais
Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. (a "Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 30 de setembro, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 30 de setembro e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 31 de outubro de 2019 e 5 de março de 2020, respectivamente, sem ressalvas.

São Paulo, 4 de novembro de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da Diretoria:

A Administração da Companhia no exercício de suas atribuições legais e estatutárias, tendo examinado as Demonstrações Financeiras referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, e à vista do parecer da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, apresentado sem ressalvas, são de opinião que as citadas peças, examinadas à luz da legislação societária vigente, refletem adequadamente a situação patrimonial e financeira da Companhia.

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

Declaração da Diretoria:

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. declara que reviu, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes) e com as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020.