

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



Mensagem da Administração: É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao ano de 2019. O ano foi marcado por importantes realizações para a Companhia para a área de ativos imobiliários, com o aumento da rentabilidade, e gestão dos passivos financeiros. Como consequência, entregamos valorização no NAV (Net Asset Value), crescimento de receitas, EBITDA, FFO e lucro líquido, e melhoramos a rentabilidade da operação mediante parcerias margens EBITDA e FFO. Aproveitando o ciclo do setor imobiliário, a Companhia foi ativa nas aquisições e vendas de imóveis no ano de 2019, com o total de vendas em R\$ 252,7 milhões e um crescimento no rate médio de 9,7%. Os imóveis adquiridos no ano foram: Best Center Jardim das Perdizes por R\$ 20,6 milhões, Ed. João Brícola por

R\$ 70,0 milhões, Ed. Latitude por R\$ 14,6 milhões e Ed. Morumbi Office Tower por R\$ 147,0 milhões. Por outro lado, a Companhia realizou ganhos expressivos com desinvestimentos de imóveis consolidados e ativos que não atendiam aos critérios de rentabilidade da São Carlos. O total de ganhos foi de R\$ 22,3 milhões e o C.E. Região Portuária por R\$ 39,0 milhões e, em São Paulo, vendemos os terrenos adjacentes ao Jardim Tiéti por R\$ 72,8 milhões. O lucro líquido gerado com a venda desses imóveis foi de R\$ 72,9 milhões. O NAV teve um crescimento de 9,4% em relação a 2018, alcançando R\$ 3,5 bilhões ou R\$ 62,8 por ação. Os custos de aquisição de ativos foram de R\$ 1,2 bilhão, sendo o maior adquirente com grande potencial de upside e venda de imóveis consolidados. O portfólio de imóveis encerrou o ano em R\$ 4,7 bilhões, um

RS, ex-ceto no lucro (prejuízo) líquido por ação) de 7,3% em relação a 2018 e margem de 74,2% (vs 73,5% em 2018). A Companhia consolidou o aumento da rentabilidade no segmento de conveniência. A receita com locaptes atingiu R\$ 26,7 milhões, um crescimento de 15,4% em relação a 2018. O portfólio consolidado no mês de janeiro alcançou R\$ 579 milhões e o NAV alcançou R\$ 532 milhões, um crescimento de 42,6% em 12 meses, impulsionado pelo crescimento do portfólio e pela redução do endividamento líquido em 56,6%. O segmento encerrou o ano com 34 centros inaugurados, que somam 69,4 mil m² de ABL. 5 centros pré-operacionais com 3,3 mil m² de ABL e 14 terrenos para futuro desenvolvimento. Na gestão de passivos financeiros, o cenário de liquidez e taxa de juros baixa para captar R\$ 770,0 milhões em novos financiamentos com juros anuais equivalentes a CDI + 0,9% (correspondente

a juros nominais médios de 5,4% ao ano) e prazo médio de vencimento de 12 anos. Com esses recursos, liquidamos dívidas no total de R\$ 528,2 milhões com juros pré-fixados médios de 9,7% ao ano e prazo médio de vencimento de 6 anos. Como resultado, as despesas financeiras foram reduzidas em 21% em relação a 2018. O FFO avançou 30,4% em relação a 2018, alcançando R\$ 74,1 milhões e margem de 30,4% (vs 19,2% em 2018). O nível de alavancagem da Companhia encerrou o ano em 24% do valor do portfólio. O saldo de caixa atingiu R\$ 289 milhões em fim de 2019, o que permite à Companhia impulsionar seu crescimento através de investimentos em novos projetos com retornos elevados. Por fim, nos mantemos otimistas com as perspectivas do setor imobiliário brasileiro e com as oportunidades de crescimento nos segmentos que a Companhia atua.

Ativo Circulante	Nota	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Caixa e equivalentes de caixa	3	50.897	4.001	56.337	9.509
Aplicações financeiras	4	207.946	244.237	232.578	262.203
Contas a receber	5	13.486	10.352	38,25	29.206
Valores a receber de partes relacionadas	-	-	-	1.259	1.219
Impostos a recuperar	6	14.970	16.415	18.579	23.832
Despesas antecipadas e outros créditos	-	2.534	2.421	10.954	12.379
Ativo circulante a venda	25	252.742	277.742	277.742	277.742
Total do ativo circulante		289.833	277.426	385.574	359.647

Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Empréstimos e financiamentos	10	36.705	58.057	50.395	108.578
Adiantamentos de clientes	-	-	-	759	1.381
Salários e encargos sociais	16	10.776	12.133	16.928	13.079
Provisão para IR e CS	-	-	-	4.937	5.027
Impostos, taxas e contribuições	1	1.020	848	3.032	2.677
Dividendos e juros sobre capital próprio	14,3	3.563	3.718	3.563	3.718
Outras contas a pagar	-	1.351	856	5.358	6.615
Total do passivo circulante		58.715	75.612	85.982	167.085

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido (Controladora e Consolidado) Atribuído aos acionistas da controladora		Ações em tesouraria		Reservas de lucros		Participação de não acionistas	
Nota	Capital social	Reserva de lucros	Reserva de lucros	Reserva de lucros	Reserva de lucros	Reserva de lucros	Reserva de lucros
	1.073.912	(17.730)	(4.435)	32.769	74.513	284.632	-
Saldos em 31/12/17							
Reconhecimento do plano de opção de ações	23	-	-	3.678	-	-	-
Venda de ações em tesouraria	-	-	14.073	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	(24.826)	-	-	-	-
Perda na subscrição de ações	(7.290)	-	-	-	-	-	-
Dividendos prescritos	-	-	-	50	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	15.654	1.381	17.035	-
Reserva legal	-	-	-	783	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(3.718)	-	-	-
Retenção de lucro	-	-	-	11.153	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/18	14	1.073.912	(25.020)	(56.188)	36.447	75.296	295.835
Reconhecimento do plano de opção de ações	23	-	-	3.918	-	-	-
Venda de ações em tesouraria	-	-	14.225	-	-	-	-
Aquisição de ações em tesouraria	-	-	(7.080)	-	-	-	-
Resultado na subscrição de ações	(6.200)	-	-	-	-	-	-
Dividendos prescritos	-	-	-	44	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	86.352	86.352	567	86.359
Reserva legal	-	-	-	4.318	-	-	-
Dividendos	-	-	-	(20.508)	-	-	-
Retenção de lucro	-	-	-	61.526	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31/12/19	14	1.073.912	(31.220)	(49.043)	40.365	79.614	357.405

Demonstrações dos Fluxos de Caixa		Controladora		Consolidado	
	Nota	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais					
Lucro líquido do exercício		86.352	15.654	86.919	17.035
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Constituição (reversão) da provisão para créditos de liquidação duvidosa	(452)	-	-	-	(452)
Depreciações e amortizações	9	15.527	14.081	14.328	30.54
Resultado da equivalência patrimonial	7	(122.832)	(66.462)	1.182	2.236
Reconhecimento do plano de opção de ações		3.918	3.678	3.918	3.678
Ganho na alienação de imóveis		(15.121)	-	(79.769)	(28.728)
Constituição (reversão) de provisões para riscos tributários	(8.295)	-	-	(8.268)	17
IR e CS	(54)	-	334	19.376	21.953
IR e CS diferidos	-	-	-	-	19
Efeito de participação em passivos operacionais		-	-	-	(2)
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	10	73.225	72.695	106.400	130.653
Variação nos ativos operacionais:					
Contas a receber	(57.283)	1.622	(103.102)	(4.326)	
Valores a receber de partes relacionadas		-	-	(40)	(10)
Depósitos judiciais	(29)	(14)	(5)	(369)	
Impostos a recuperar	1.445	(3.115)	5.253	(5.641)	
Imóveis destinados à venda	-	-	-	27.742	141
Despesas antecipadas e outros créditos		377	1.785	(5.844)	3.961

Demonstrações dos Resultados Operacionais		Controladora		Consolidado	
	Nota	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Receita com locações					
Receita com locações	15	17.602	23.797	243.428	229.106
Custo das locações	17	(15.527)	(14.081)	(43.428)	(40.552)
Resultado bruto nas locações		45.075	39.716	200.000	188.554
Venda de imóveis	15	58.802	-	128.947	140.114
Custo dos imóveis vendidos	17	(17.433)	-	(51.585)	(111.338)
Resultado bruto na venda de imóveis		41.369	-	77.362	28.776
Lucro Bruto		60.446	39.716	277.362	217.330
Recargas (Despesas) Operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(37.304)	(32.689)	(45.348)	(40.223)
Despesas sociais	17	(2.781)	(1.853)	(24.792)	(24.012)
Outras receitas operacionais, líquidas	17	52	90	5.240	388
Resultado da equivalência patrimonial	7	122.832	66.462	(1.182)	(2.236)
Resultado Operacional antes do Resultado Financeiro		143.245	71.726	211.280	151.247
Resultado Financeiro					
Receitas financeiras	18	14.392	19.518	16.211	22.376
Despesas financeiras	19	(17.339)	(75.256)	(107.117)	(134.365)
Lucro Operacional antes de IR e CS: Correntes		66.298	15.988	106.374	39.258
IR e CS: Correntes	20,1	54	(334)	(19.376)	(21.953)
Diferidos	20,1	-	-	(19)	(270)
Lucro Líquido do Exercício		86.352	15.654	86.919	17.035

Demonstrações dos Valores Adicionados		Controladora		Consolidado	
	Nota	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Recargas					
Vendas de locação	15	65.785	78.007	259.791	244.402
Venda de imóveis	15	58.852	-	121.354	138.414
Resultado		124.337	58.707	381.145	382.816
Despesas de terceiros					
Insumos adquiridos de terceiros	(43.431)	-	-	(51.585)	(111.338)
Custos dos imóveis vendidos	(6.233)	-	-	(5.402)	(30.972)
Resultado	(49.745)	-	-	(57.026)	(142.310)
Valor adicionado		74.593	58.707	324.119	240.506
Depreciação e amortização					
Valor adicionado líquido produzido	59	59.056	39.224	264.241	199.954
Valor adicionado recebido em transferência					
Patrimônio líquido	17	122.832	66.462	(1.182)	(2.236)
Receitas financeiras	18	14.392	19.518	16.211	22.376
Outras receitas	17	52	90	5.240	389
Resultado		137.276	86.070	20.269	20.529
Valor adicionado total a distribuir		196.332	125.294	284.510	220.483
Dividendos e encargos					
Impostos, taxas e contribuições e outros	4,882	5.325	38.197	35.938	
Juros e variação monetária	19	73.225	72.695	106.400	130.653
Acionistas não controladores	19	(8.295)	2.561	15.121	3.712
Despesas financeiras	19	(17.339)	-	-	-
Dividendos e juros sobre capital próprio	20,508	3.718	20.508	3.718	
Lucros retidos	65.844	11.936	65.844	11.936	
Lucro adicionado distribuído	196	196.332	125.294	284.510	220.483

recargas brutas provenientes de locação e da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sob as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para o imposto de renda. A alíquota de 25% aplica-se sobre o lucro líquido do exercício. As controladas não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na aplicação do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. 2.25. Lucro por ação: O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido atribuído aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício. As demonstrações financeiras, a Companhia adota o método de ponderação de ações em circulação. Os resultados relativos a cada período são os resultados líquidos, sob a forma de uma entidade deve calcular o lucro líquido por ação considerando o lucro líquido atribuído aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potências. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potências. Os valores contábeis são ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas de encerramento das demonstrações financeiras, mas antes da autorização para emissão dessas informações, os cálculos por ação daqueles ou de quaisquer informações de exercícios anteriores devem ser com base na nova quantidade de ações em circulação. As práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras: Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensuráveis, tais como a elaboração das demonstrações financeiras. Práticas contábeis críticas são aquelas que: (a) são importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados; e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente com base na avaliação de informações que são subjetivas e não facilmente mensur



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Consolidado				
	Adições	Transferências	Transferências	
	(I)	(II)	(III)	31.12.18
Terenos	705.111	(39.951)	(5.030)	666.130
Edificações	1.227.726	13.279	(70.074)	1.170.959
Instalações	564.208	1.943	(5.727)	561.837
Adiantamento para construção	8.929	4.534	(782)	6.709
Imobilizado em andamento	34.215	26.034	(8.002)	30.660
	2.540.189	45.790	(118.536)	2.466.959
Depreciação acumulada	(224.212)	(37.413)	8.446	(253.179)
Saldo	2.315.977	8.377	(110.090)	2.205.071

(i) As principais adições referem-se a obras realizadas nos Edifícios Generali, Centro Administrativo Santo Amaro, Visconde de Ouro Preto, Urca e Centro Empresarial Botafogo. Em 01 de dezembro de 2018 a subsidiária SC Rio Sul adquiriu 2 andares do Edifício Visconde de Ouro Preto pelo preço total de R\$12.500. (ii) Em 15 de março de 2018, a subsidiária Top Center vendeu a terceiros a totalidade de sua participação de 63% no Edifício Morumbi Park, pelo valor de R\$137,4 milhões à vista. (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Ericson e Generali e transferências para o estoque.

Controladora				
	Adições	Transferências	Transferências	
	(I)	(II)	(III)	31.12.18
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	666.130	65.112	(1.940)	15.961
Edificações	1.170.959	184.180	(5.409)	1.348.726
Instalações	561.837	3.637	(20.063)	21.868
Adiantamento para construção	6.709	5.126	(11.835)	—
Imobilizado em andamento	7.800	24.330	(6.076)	48.914
	2.456.095	282.384	(20.412)	2.209.270
Depreciação acumulada	(251.024)	(271.121)	6.497	(284.728)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.205.345

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

Controladora				
	31.12.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Terenos	158.912	65.112	(1.640)	222.384
Edificações	504.159	162.259	(5.409)	661.007
Instalações	183.739	683	(20.623)	162.621
Adiantamento para construção	1.242	146	(262)	1.126
Imobilizado em andamento	6.709	28.200	(27.112)	7.800
	30.660	24.330	(6.076)	48.914
Depreciação acumulada	(245.095)	(282.384)	(20.412)	(547.891)
Saldo	2.205.071	242.183	(20.915)	2.226.339

(i) Em 25 de julho de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Edifício João Brícola em São Paulo, totalizando 12.359 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$70,0 milhões à vista. Em 11 de novembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26 de dezembro de 2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Portuária no Rio de Janeiro, totalizando 4.488 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$39,0 milhões. (iii) A principal variação refere-se à conclusão da obra do centro comercial Best Center Parque Prado no município de R\$4.322, e reclassificação de imóveis destinados à venda (nota explicativa nº 25) para propriedade para investimento. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e intangível, as depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstradas a seguir:

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas em 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 longo prazo. Na forma do pronunciamento contábil CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimou o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,6 bilhões em setembro de 2019, apurado de acordo com a metodologia preletuada pela NBR 14.653-1 e 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 representado pelo 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 a 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. Empreéstimos e Financiamentos:

	Encargos	Controladora	Consolidado
	Moeda	% a.a.	31.12.19 31.12.18 31.12.19 31.12.18
Imóveis			
Financiamento imobiliário			
adquirido de			
investimentos	TR	8,9	
e obras	RS	até 10	486.302 650.230 529.981 1.055.697
Capital de giro	RS	CDI + 1,8	- 22.241 - 22.241
Antecipação recebíveis (i)	RS	IGPM + 10,4	12.918 17.316 12.918 17.316
IPCA + 5,47			
Debêntures (ii)	RS	até 5,00	61.934 61.442 95.793 102.640
Debêntures (ii)	RS	do CDI	145.644 - 145.644 -
Debêntures (ii)	RS	CDI + 1,0	598.967 - 619.099 -
IPCA + 5,47			
Total			1.305.765 751.229 1.417.052 1.238.359
Circulante			36.705 58.057 50.395 108.578
Non circulante			1.269.060 693.172 1.366.657 1.129.781

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

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

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

Os índices financeiros acima são exigidos em 31 de dezembro de cada ano e a Companhia estava adimplente em 31 de dezembro de 2019.

(ii) As debêntures possuem uma cláusula contratual de manutenção da relação entre o saldo das debêntures e o valor dos imóveis em garantia na razão máxima de 70%, medida anualmente com base no valor de avaliação dos imóveis. Em 31 de dezembro de 2019, esta relação estava abaixo de 70% para todas as debêntures emitidas pela Companhia e suas subsidiárias.

Em 31 de dezembro de 2019, a composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

</