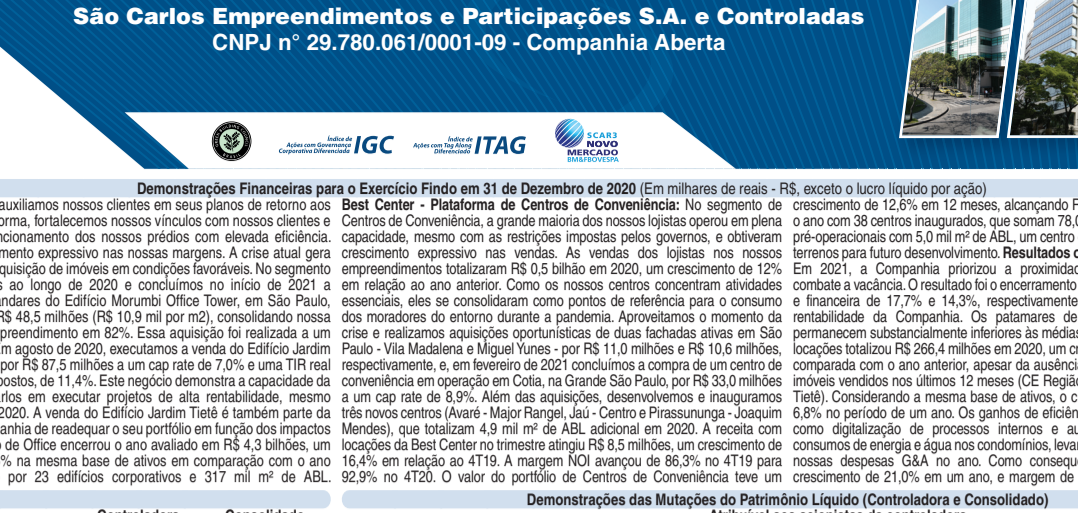


São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



Mensagem da Administração: O ano de 2020 foi marcado pelos desafios e oportunidades geradas pela pandemia do COVID-19. A São Carlos foi ágil em se adaptar à nova realidade imposta pela crise e conseguiu aproveitar o momento para melhorar a sua eficiência interna, realizar aquisições oportunísticas e executar desmobilizações de imóveis mais sensíveis à nova conjuntura de mercado. A velocidade de reação da administração em relação ao mercado, para os excelentes resultados obtidos no ano. Ao longo do mês de março, a Companhia estabeleceu um Comitê de Crise, criou um plano de contingência e redefiniu suas prioridades para o ano. O resultado foi um aumento substancial da rentabilidade da Companhia e a criação de processos que colocam a São Carlos em uma posição privilegiada para o crescimento em médio e longo prazo. Por trás desse sucesso está o espírito "Atitude de dono", vivido por todos os nossos colaboradores de forma intensa ao longo do ano. Apenas uma verdadeira "Atitude de dono", baseada em um elevado senso de urgência e de "complicância zero", permitiu o alcance dos resultados que demonstramos a seguir. **Office - Plataforma de Edifícios Corporativos:** No segmento Office, implementamos um protocolo único de ações de prevenção e segurança nos nossos edifícios, baseado nas melhores práticas

Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2020 (Em milhares de reais - R\$), exceto o lucro líquido por ação

RS, crescimento de 12,8% em 12 meses, alcançando R\$ 652 milhões. Encerramos o ano com 38 centros inaugurados, que somam 78,0 mil m² de ABL, três centros pré-operacionais com 5,0 mil m² de ABL, um centro em obra com 2,4 mil m² de ABL, terenos para futuro desenvolvimento. Resultados operacionais e financeiros: Em 2021, a Companhia priorizou a proximidade aos seus clientes e a entrega de resultados. O resultado foi o encerramento do ano com resultados físicos e financeiros de 17,7% e 14,3%, respectivamente, e ganhos expressivos na rentabilidade da Companhia. Os patamares de vacância da São Carlos permanecem substancialmente inferiores às médias de mercado. A receita com locações totalizou R\$ 266,4 milhões em 2020, um crescimento de 3,3%, quando comparada com o ano anterior, apesar da ausência de receita de locação dos imóveis vendidos nos últimos 12 meses (CE Região Paulista e Edifício Jardim Tiê). Considerando a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 6,8% no período de um ano. Os ganhos de eficiência na nossa operação, tais como digitalização de processos internos e automação do controle dos custos de energia e água nos condomínios, levaram a redução de 14,3% nas despesas operacionais G&A no ano. Como consequência, o EBITDA teve um crescimento de 21,0% em um ano, e margem de 84,7% no trimestre. O FO atingiu R\$ 30,3 milhões no 4T20, um crescimento de 56,2%, e margem de 46,7%. Esse desempenho é explicado pela gestão dos passivos feita ao longo dos últimos 24 meses, pela qual a Companhia trocou o seu perfil de dívida, possibilitando o aproveitamento da atual fase de taxas de juros reduzidas. O custo de dívida nominal médio foi de 5,6% ao ano no 4T20, e o endividamento líquido no fim do ano de 2020 foi de 20,2% sobre o valor do portfólio. O saldo de caixa atingiu R\$ 440,9 milhões ao fim de 2020, posição que deixa a Companhia em situação favorável para realizar aquisições oportunísticas. O lucro líquido recorrente teve um crescimento de 127,8% no 4T20, alcançando R\$ 16,8 milhões. No ano, o lucro líquido totalizou R\$ 87,3 milhões. A São Carlos encerrou o ano com um portfólio avaliado em R\$ 5,9 bilhões, um crescimento de 8,6% na mesma base de ativos. Ao final de 2020, o portfólio de ativos de São Carlos somava 395 mil m² de ABL, composto por 77 imóveis, sendo 23 edifícios corporativos e 54 centros de conveniência. O NAV (Net Asset Value) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 4,0 bilhões, ou R\$ 69,9 por ação, um crescimento de 11,3% em relação ao 4T19. A São Carlos está bem posicionada para realizar bons negócios ao longo de 2021 e continuar a entregar resultados superiores aos seus acionistas.

Ativo Circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Caixa e equivalentes de caixa	389.022	50.897	413.228	56.337
Aplicações financeiras	4.267.584	207.946	27.667	232.578
Contas a receber	5	27.058	14.886	51.165
Valores a receber de partes relacionadas	6	10.229	14.970	12.576
Despesas antecipadas e outros créditos	19.126	2.534	27.176	10.954
Imóveis destinados à venda	25	-	49.410	27.742
Total do ativo circulante	472.199	288.833	586.073	385.874
Ativo Não Circulante				
Transações e saldos com partes relacionadas	5	16.846	34.813	61.715
Depósitos judiciais	8	20.570	109.503	-
Despesas antecipadas e outros créditos	12	115	83	929
Propriedades para investimento	9	966.916	980.267	2.389.123
Imobilização	10	593	546	17.288
Intangível	11	222	1.017	34.502
Total do ativo não circulante	2.489.078	2.515.805	2.489.196	2.570.805
Total do Ativo	2.961.277	2.805.638	3.075.269	2.956.644

Resultado	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Resultado da venda de ações em tesouraria	23	-	3.918	-
Ações em te. Plano de tesouraria	-	-	14.225	-
Retenções de lucros acumulados	-	-	7.080	-
Lucros acumulados	-	-	44	-
Total	-	-	66.352	66.352
Reservas de lucros	-	-	567	86.914
Participação de acionistas não controladores	-	-	4.914	4.914
Destinação do lucro:	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	4.318	-
Dividendos propostos	-	-	-	-
Reserva de retenção do lucro	-	-	61.526	(20.508)
Reserva de distribuição do lucro	-	-	(20.742)	(20.742)
Saldo em 31/12/20	14	1.073.912	(31.220)	(49.043)

Resultado	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Resultado da venda de ações em tesouraria	23	-	3.918	-
Ações em te. Plano de tesouraria	-	-	14.225	-
Retenções de lucros acumulados	-	-	7.080	-
Lucros acumulados	-	-	44	-
Total	-	-	66.352	66.352
Reservas de lucros	-	-	567	86.914
Participação de acionistas não controladores	-	-	4.914	4.914
Destinação do lucro:	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	4.318	-
Dividendos propostos	-	-	-	-
Reserva de retenção do lucro	-	-	61.526	(20.508)
Reserva de distribuição do lucro	-	-	(20.742)	(20.742)
Saldo em 31/12/20	14	1.073.912	(31.220)	(49.043)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Controladora		Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
Fluxo líquido do exercício	87.333	86.352	88.865	86.919	
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Constituição (reversão) da provisão para riscos tributários	-	(452)	(491)	(462)	
Depreciações e amortizações	19.088	15.527	47.841	43.482	
Dividendos prescritos	71	-	71	-	
Resultado da equivalência patrimonial	7 (144.033)	(122.832)	(42)	1.182	
Reconhecimento do plano de opção de ações	4.055	3.918	4.055	3.918	
Reversão de créditos de investimentos e bens destinados a venda	-	(15.121)	(69.159)	(79.769)	
Atualizações financeiras	(338)	-	(335)	-	
IR e CS	179	(54)	47.135	19.376	
IR e CS diferidos	(617)	-	(3.260)	19	
Atualização de provisão para riscos tributários	-	(8.295)	-	(8.295)	
Efeito de participação de acionistas não controladores	-	-	129	-	
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	81.299	73.225	87.827	106.040	
Variação nos ativos operacionais:	4.395	(57.283)	(3.848)	(103.102)	
Valores a receber de partes relacionadas	-	-	-	-	
Depósitos judiciais	(32)	(29)	(413)	(5)	
Impostos a recuperar	4.741	1.445	5.668	5.253	
Imóveis destinados à venda	-	-	-	-	
Despesas antecipadas e outros créditos	-	(15.910)	377	(14.631)	
Variação nos passivos operacionais:	Salários e encargos sociais	(9.125)	3.943	(8.184)	3.849
Provisão para IR e CS	-	-	-	2.253	90
Impostos, taxas e contribuições	(73)	172	(514)	355	
Impostos diferidos	431	(49)	479	(787)	
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	2.317	(13,626)	
Outras contas a pagar	485	491	2.317	17,336	
IR e CS pagos	-	-	-	(20,634)	
Encargos financeiros	10	(87,733)	(48,539)	(94,412)	
Passivos operacionais	(102,801)	(99,472)	(132,667)	(154,528)	
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(55,764)	(67,204)	69,777	17,834	

Resultado da venda de ações em tesouraria	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Resultado da venda de ações em tesouraria	23	-	3.918	-
Ações em te. Plano de tesouraria	-	-	14.225	-
Retenções de lucros acumulados	-	-	7.080	-
Lucros acumulados	-	-	44	-
Total	-	-	66.352	66.352
Reservas de lucros	-	-	567	86.914
Participação de acionistas não controladores	-	-	4.914	4.914
Destinação do lucro:	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	4.318	-
Dividendos propostos	-	-	-	-
Reserva de retenção do lucro	-	-	61.526	(20.508)
Reserva de distribuição do lucro	-	-	(20.742)	(20.742)
Saldo em 31/12/20	14	1.073.912	(31.220)	(49.043)

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Controladora		Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
Fluxo líquido do exercício	87.333	86.352	88.865	86.919	
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Constituição (reversão) da provisão para riscos tributários	-	(452)	(491)	(462)	
Depreciações e amortizações	19.088	15.527	47.841	43.482	
Dividendos prescritos	71	-	71	-	
Resultado da equivalência patrimonial	7 (144.033)	(122.832)	(42)	1.182	
Reconhecimento do plano de opção de ações	4.055	3.918	4.055	3.918	
Reversão de créditos de investimentos e bens destinados a venda	-	(15.121)	(69.159)	(79.769)	
Atualizações financeiras	(338)	-	(335)	-	
IR e CS	179	(54)	47.135	19.376	
IR e CS diferidos	(617)	-	(3.260)	19	
Atualização de provisão para riscos tributários	-	(8.295)	-	(8.295)	
Efeito de participação de acionistas não controladores	-	-	129	-	
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	81.299	73.225	87.827	106.040	
Variação nos ativos operacionais:	4.395	(57.283)	(3.848)	(103.102)	
Valores a receber de partes relacionadas	-	-	-	-	
Depósitos judiciais	(32)	(29)	(413)	(5)	
Impostos a recuperar	4.741	1.445	5.668	5.253	
Imóveis destinados à venda	-	-	-	-	
Despesas antecipadas e outros créditos	-	(15.910)	377	(14.631)	
Variação nos passivos operacionais:	Salários e encargos sociais	(9.125)	3.943	(8.184)	3.849
Provisão para IR e CS	-	-	-	2.253	90
Impostos, taxas e contribuições	(73)	172	(514)	355	
Impostos diferidos	431	(49)	479	(787)	
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	2.317	(13,626)	
Outras contas a pagar	485	491	2.317	17,336	
IR e CS pagos	-	-	-	(20,634)	
Encargos financeiros	10	(87,733)	(48,539)	(94,412)	
Passivos operacionais	(102,801)	(99,472)	(132,667)	(154,528)	
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(55,764)	(67,204)	69,777	17,834	

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Controladora		Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
Fluxo líquido do exercício	87.333	86.352	88.865	86.919	
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Constituição (reversão) da provisão para riscos tributários	-	(452)	(491)	(462)	
Depreciações e amortizações	19.088	15.527	47.841	43.482	
Dividendos prescritos	71	-	71	-	
Resultado da equivalência patrimonial	7 (144.033)	(122.832)	(42)	1.182	
Reconhecimento do plano de opção de ações	4.055	3.918	4.055	3.918	
Reversão de créditos de investimentos e bens destinados a venda	-	(15.121)	(69.159)	(79.769)	
Atualizações financeiras	(338)	-	(335)	-	
IR e CS	179	(54)	47.135	19.376	
IR e CS diferidos	(617)	-	(3.260)	19	
Atualização de provisão para riscos tributários	-	(8.295)	-	(8.295)	
Efeito de participação de acionistas não controladores	-	-	129	-	
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	81.299	73.225	87.827	106.040	
Variação nos ativos operacionais:	4.395	(57.283)	(3.848)	(103.102)	
Valores a receber de partes relacionadas	-	-	-	-	
Depósitos judiciais	(32)	(29)	(413)	(5)	
Impostos a recuperar	4.741	1.445	5.668	5.253	
Imóveis destinados à venda	-	-	-	-	
Despesas antecipadas e outros créditos	-	(15.910)	377	(14.631)	
Variação nos passivos operacionais:	Salários e encargos sociais	(9.125)	3.943	(8.184)	3.849
Provisão para IR e CS	-	-	-	2.253	90
Impostos, taxas e contribuições	(73)	172	(514)	355	
Impostos diferidos	431	(49)	479	(787)	
Contas a pagar por compra de imóveis	-	-	2.317	(13,626)	
Outras contas a pagar	485	491	2.317	17,336	
IR e CS pagos	-	-	-	(20,634)	
Encargos financeiros	10	(87,733)	(48,539)	(94,412)	
Passivos operacionais	(102,801)	(99,472)	(132,667)	(154,528)	
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(55,764)	(67,204)	69,777	17,834	

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	Controladora		Consolidado		
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
Fluxo líquido do exercício	87.333	86.352	88.865	86.919	
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Constituição (reversão) da provisão para riscos tributários	-	(452)	(491)	(462)	
Depreciações e amortizações	19.088	15.527	47.841	43.482	
Dividendos prescritos	71	-	71	-	
Resultado da equivalência patrimonial	7 (144.033)	(122.832)	(42)	1.182	
Reconhecimento do plano de opção de ações	4.055	3.918	4.055	3.918	
Reversão de créditos de investimentos e bens destinados a venda	-	(15.121)	(69.159)	(79.769)	
Atualizações financeiras	(338)	-	(335)	-	
IR e CS	179	(54)	47.135	19.376	
IR e CS diferidos	(617)	-	(3.260)	19	
Atualização de provisão para riscos tributários	-	(8.295)	-	(8.295)	
Efeito de participação de acionistas não controladores	-	-	129	-	
Encargos financeiros de empréstimos e financiamentos	81.299	73.225	87.827	106.040	
Variação nos ativos operacionais:	4.395	(57.283)	(3.848)	(103.102)	
Valores a receber de partes relacionadas	-	-	-	-	
Depósitos judiciais	(32)	(29)	(413)	(5)	
Impostos a recuperar	4.741	1.445	5.668	5.253	
Imóveis destinados à venda	-	-	-	-	
Despesas antecipadas e outros créditos	-	(15.910)	377	(14.631)	
Variação nos passivos operacionais:	Salários e encargos sociais	(9.125)	3.943	(8.184)	3.849
Provisão para IR e CS	-	-	-	2.253	90
Impostos, taxas e contribuições					



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

CNPJ nº 29.780.061/0001-09 - Companhia Aberta



—*— continuação

Office Tower em São Paulo, totalizando 13.925 m² de área bruta locável, pelo valor de R\$147,0 milhões à vista. (ii) Em 26/12/2019, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a venda do Edifício Zona Pôrto em 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 empreendimento Best Center Parque Prado no montante de R\$4,322 e reclassificação de imóveis destinados a venda (nota explicativa nº25) para propriedade para investimento.

	Adições Baixas		Transferências	
	31/12/19	(i)	31/12/20	(ii)
Terenos	222.384	1.350	223.734	—
Edificações	661.007	3.428	664.435	—
Instalações	164.621	398	165.019	—
Imobilização em andamento	1.126	207	1.333	991
Total	1.049.138	5.183	1.054.277	—
Depreciação acumulada	(68.871)	(18.490)	(87.361)	—
Saldo	980.267	(13.307)	966.916	—

	Adições Baixas		Transferências	
	31/12/19	(i)	31/12/20	(ii)
Terenos	745.266	1.356 (2.948)	747.175	—
Edificações	1.359.817	13.983	1.373.800	—
Instalações	587.279	1.345	588.624	—
Imobilização em andamento	49.814	21.203	71.017	52.057
Total	2.720.276	37.887 (2.948)	2.720.777	—
Depreciação acumulada	(284.728)	(44.331)	(329.059)	—
Saldo	2.435.548	(6.444) (2.948)	2.429.118	—

(i) Em 20/02/2020, 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 18/08/2020, a São Carlos 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. Em 04/12/2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Miguel Yunes em São Paulo, pelo valor de R\$10,6 milhões. (ii) Em 10/10/2020, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. concluiu a alienação do terreno São Carlos XV de Novembro em São Carlos, totalizando de R\$3,3 milhões. (iii) As principais transferências referem-se a conclusão de construções em andamento para propriedade para investimento dos Edifícios Corporate Plaza, Centro Empresarial Uva, General, Centro Administrativo Santa Amara, Best Center Góir Mirim, Best Center Jáu, transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados à venda, este último alienado em 27/08/2020 e transferência para imóveis destinados à venda do Edifício Globaltech em Campinas. As aquisições de bens de propriedades para investimento, imobilizado e imobilizado e de depreciações e amortizações apresentadas nas demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31/12/2020 e de 2019 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Total das adições do período:	511,23	228,200	511,23	228,200
Propriedades para investimento	1,18	126	307	218
Imobilizado	365	440	365	500
Intangível	5,92	228,806	38,59	283,102
Total das adições	5,92	228,806	38,59	283,102

A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo histórico deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a melhor opção de avaliação existente para as propriedades que estão em processo de construção e que não foram ainda vendidas. A informação de reconhecimento técnico CPC 28, a consultoria independente CB Richard Ellis estimo o valor justo das propriedades da Companhia em R\$4,9 bilhões em setembro de 2020, apurado de acordo com a metodologia preconizada pela NBR 14.653-1 e 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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Total das depreciações do período:	317,18	312,219	317,18	312,219
Propriedades para investimento	(18,400)	(14,929)	(44,331)	(40,201)
Imobilizado	(180)	(160)	(1,536)	(1,481)
Intangível	(418)	(438)	(1,781)	(1,746)
Total	(190,88)	(115,527)	(47,448)	(43,428)

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Empréstimos	751.229	750.000	751.229	750.000
Saldo em 31/12/19	751.229	750.000	751.229	750.000
Saldo em 31/12/20	751.229	750.000	751.229	750.000

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Empréstimos	1.238.359	770.000	1.238.359	770.000
Saldo em 31/12/19	1.238.359	770.000	1.238.359	770.000
Saldo em 31/12/20	1.238.359	770.000	1.238.359	770.000

12. **Provisão para Riscos e Depósitos Judiciais:** A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais de natureza fiscal, decorrentes 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 de dos processos e o posicionamento dos tribunais, sempre que for provável o desembolso de caixa e o valor possa ser estimado com confiabilidade. A Administração da Companhia e de suas controladas entende que a provisão constituída é suficiente para atender às perdas decorrentes dos respectivos processos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440	4.440	4.440
Outros	55	55	55	55
Total	6.213	6.213	6.213	6.213
Depósitos judiciais	(115)	(63)	(115)	(63)
Total	6.098	6.150	6.098	6.150

13. **Participação nos Lucros:** A Companhia possui programas 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 exercício findo em 31/12/2020, o montante de R\$2.634 (R\$2.723 em 31/12/2019) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. **Patrimônio Líquido:** 14.1. Ações ordinárias pagas integralmente: Em 31/12/2020 e 31/12/2019, o capital social da Companhia é de R\$ 1.073,912. 14.2. Ações em tesouraria: A Companhia pretende destinar a realização das operações em tesouraria para atender aos compromissos vinculados ao plano de opção de compra de ações. Em 31/12/2020, a Companhia possuía em tesouraria 1.187.323 ações ordinárias nominativas (1.457.249 ações ordinárias

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 utilidade 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 do projeto. Os 10 anos de projeção são dados utilizados na Avaliação do Valor de Mercado do Portfolio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimadas pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. com base em transações comparáveis e dados do setor. Utilizamos um ou mais métodos, para determinação de valor de mercado, como método de renda, método indutivo e análise de resultado. Para estimar as taxas de desconto, utilizamos-se projeções da receita de aluguel, localidade, absorção das áreas vagas, potencial de aproveitamento para incorporação de transações comparáveis de venda (móveis semelhantes ofertados ou transacionados recentemente), informações de fluxos de mercado e perpetuidade de cada imóvel. As taxas utilizadas no Plano de Caixa Descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

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, pela implementação da

	Segmento Office		Segmento Centro de Conveniência		Itens não Recorrentes		Consolidado	
	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019	01/10/2020 a 31/12/2020	01/10/2019 a 31/12/2019
Receita bruta	236.989	233.093	31,73	26,988	88.799	131,354	357,261	391,145
Impostos incidentes sobre a receita	(14,146)	(14,922)	(3,823)	(1,441)	72	(2,407)	(17,897)	(18,770)
Custo da locação	(41,172)	(36,938)	(6,476)	(6,490)	—	(47,648)	(53,488)	(43,585)
Custo dos imóveis vendidos	—	—	—	—	(19,640)	(51,585)	(19,640)	(41,528)
Despesas/receitas operacionais	(41,904)	(42,516)	(8,565)	(21,920)	(1,927)	(2,213)	(52,396)	(66,649)
Recursos financeiros	12,533	15,576	613	635	—	13,146	16,211	16,211
Despesas financeiras	(91,195)	(91,971)	(5,400)	(11,832)	(3,491)	(17,374)	(100,086)	(121,177)
Imposto de renda e contribuição social	(17,249)	(14,920)	(2,370)	(2,233)	(24,256)	(2,242)	(43,875)	(19,395)
Na controladora	452	—	—	—	—	—	(1,532)	—
Total	42.324	47.402	5.452	(16.583)	39.557	55.533	87.333	86.352

17. **Custos e Despesas por Natureza:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Despesas com pessoal	(23,855)	(33,891)	(30,163)	(38,151)
Serviços de terceiros	(1,672)	(2,176)	(2,565)	(3,732)
Despesas com depreciação e amortização	(19,088)	(15,527)	(47,648)	(43,428)
Custo dos imóveis vendidos	—	(43,431)	(19,640)	(51,585)
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(3,898)	(2,781)	(23,110)	(24,792)
Despesas com ocupação	(956)	(1,122)	(1,005)	(1,187)
Despesas tributárias	(3)	(3)	(32)	(34)
Outras	(1,676)	(60)	4,467	3,260
Total	(47,598)	(98,991)	(119,726)	(159,913)

18. **Receitas Financeiras:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Receita de juros sobre aplicações financeiras	10,743	13,688	12,100	14,868
Contas a receber de clientes	352	16	768	258
Atualização de impostos a recuperar	240	653	275	962
Outras	1	35	3	123
Total	11,336	14,392	13,146	16,211

19. **Despesas Financeiras:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(81,299)	(73,225)	(87,827)	(106,400)
Outras despesas financeiras	(8,200)	1,886	(12,259)	(15,137)
Total	(90,119)	(71,339)	(100,086)	(121,177)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Despesas correntes:	—	—	—	—
CSLL	(179)	54	(125,674)	(13,913)
IRPJ	(179)	54	(47,135)	(19,376)

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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	86.895	86.298	132.740	106.314
Lucro atribuído aos acionistas de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34%	(29.544)	(29.341)	(45.132)	(36.147)
Equivalência patrimonial	49.298	41.763	512	(402)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio - pelo lucro presumido	—	—	19.884	32.917
Prejuízos compensados/everitados	47	54	17	465
Prejuízos não utilizados	(19,753)	(11,625)	(21,879)	(16,628)
Total	438	54	(43,875)	(19,395)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados. Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31/12/2020 representam o montante de R\$69,244 (R\$49,511 em 31/12/2019), composto por R\$50,914 (R\$36,405 em 31 de dezembro de 2019) de IRPJ e R\$18,330 (R\$13,106 em 31/12/2019) de CSLL, representados por prejuízo fiscal e diferenças tributárias. O montante será registrado contabilmente a partir do momento em que a Companhia atender 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:

	31/12/20	31/12/19
Lucro atribuído aos acionistas da controladora	87.333	86.352
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação	56.550	56.280
(todas as mensurações)	1.544,4	1.534,3

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:

	31/12/20	31/12/19
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.550	56.280
Efeito das opções para empregados	1.647	1.353
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	58.197	57.633
Lucro diluído por ação (contatos por ação - em R\$)	1.500,6	1.498,7

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 no exercício findo em 31/12/2020 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Dívida	1.438.629	1.417.052	1.438.629	1.417.052
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(413.228)	(56.337)	(413.228)	(56.337)
Aplicação financeira	(27.867)	(232.578)	(27.867)	(232.578)
Patrimônio líquido	1.558.035	1.478.339	1.558.035	1.478.339
Relação dívida líquida/capital	64%	76%	64%	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 classificação anterior.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:	—	—	—	—
Caixa e equivalente de caixa	389.022	50.899	389.022	50.899
Contas a receber	43.904	48.299	43.904	48.299
Transferências e saldos com partes relacionadas	20.570	109.503	20.570	109.503
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:	—	—	—	—
Aplicações financeiras	26.784	207.946	26.784	207.946
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:	—	—	—	—
Empréstimos e financiamentos	(1.377.239)	(1.305.765)	(1.377.239)	(1.305.765)
Outras contas a pagar	(1.734)	(1.351)	(1.734)	(1.351)
Total	(1.378.973)	(1.30		