

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 - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2020 à 31/03/2020	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 - 01/01/2021 à 31/03/2021	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	18
---	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	45
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	47
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	48
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	57.737
Preferenciais	0
Total	57.737
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.108
Preferenciais	0
Total	1.108

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.863.915	2.961.277
1.01	Ativo Circulante	302.519	472.199
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	188.894	389.022
1.01.02	Aplicações Financeiras	68.319	26.764
1.01.03	Contas a Receber	45.306	56.413
1.01.03.01	Clientes	27.557	27.058
1.01.03.01.02	Contas a Receber	27.557	27.058
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	17.749	29.355
1.01.03.02.02	Impostos a Recuperar	8.973	10.229
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	8.776	19.126
1.02	Ativo Não Circulante	2.561.396	2.489.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.045	39.371
1.02.01.04	Contas a Receber	17.000	18.686
1.02.01.04.01	Clientes	15.303	16.846
1.02.01.04.02	Despesas antecipadas e outros créditos	1.697	1.840
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	60.930	20.570
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	60.930	20.570
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	115	115
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	115	115
1.02.02	Investimentos	2.481.630	2.448.092
1.02.02.01	Participações Societárias	1.473.271	1.481.176
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.473.271	1.481.176
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.008.359	966.916
1.02.03	Imobilizado	719	593
1.02.04	Intangível	1.002	1.022
1.02.04.01	Intangíveis	1.002	1.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.863.915	2.961.277
2.01	Passivo Circulante	109.989	177.468
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	76.464	146.643
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	76.464	146.643
2.01.05	Outras Obrigações	29.227	23.874
2.01.05.02	Outros	29.227	23.874
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	20.742	20.742
2.01.05.02.04	Impostos , Taxas e Contribuições	1.847	947
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	2.553	1.734
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	4.085	451
2.01.06	Provisões	4.298	6.951
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.298	6.951
2.01.06.01.05	Salários e Encargos Trabalhistas	4.298	6.951
2.02	Passivo Não Circulante	1.195.009	1.236.809
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.188.851	1.230.596
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.188.851	1.230.596
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.188.851	1.230.596
2.02.04	Provisões	6.158	6.213
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.158	6.213
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	6.158	6.213
2.03	Patrimônio Líquido	1.558.917	1.547.000
2.03.01	Capital Social Realizado	1.073.912	1.073.912
2.03.02	Reservas de Capital	-37.992	-30.593
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.066	-75.013
2.03.02.07	Plano de Ações	45.074	44.420
2.03.04	Reservas de Lucros	522.997	503.681
2.03.04.01	Reserva Legal	83.981	83.981
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	439.016	419.700

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.903	18.345
3.01.01	Receita de Locação	18.903	18.345
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.825	-4.796
3.02.02	Custo das Locações	-4.825	-4.796
3.03	Resultado Bruto	14.078	13.549
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.370	17.600
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.533	-1.101
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.239	-6.958
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3	1.825
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.139	23.834
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.448	31.149
3.06	Resultado Financeiro	-16.132	-20.553
3.06.01	Receitas Financeiras	1.789	2.391
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.921	-22.944
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.316	10.596
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.316	10.596
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	19.316	10.596
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,3411	0,1874
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,3325	0,1832

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	19.316	10.596
4.03	Resultado Abrangente do Período	19.316	10.596

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.673	-12.051
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	11.035	13.873
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.316	10.596
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	4.825	4.796
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-31.139	-23.834
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opção de Ações	654	1.453
6.01.01.07	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	17.436	20.862
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-55	0
6.01.01.16	Atualizações financeiras	-2	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.638	-25.924
6.01.02.01	Contas a Receber	1.044	3.772
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.256	1.313
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	10.493	-3.062
6.01.02.06	Salários e Encargos Sociais	-2.653	-13.170
6.01.02.08	Impostos, Taxas e Contribuições	900	-224
6.01.02.09	Impostos Diferidos	0	-1
6.01.02.11	Outras Contas a Pagar	819	1.917
6.01.02.13	Pagamento de Juros e Correção	-13.855	-16.468
6.01.02.14	Adiantamento de Clientes	3.634	0
6.01.02.17	Depósitos Judiciais	0	-1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.243	143.207
6.02.01	Dividendos e Juros s. Capital Próprio de Controladas	21.975	13.569
6.02.02	Aplicações Financeiras	-41.555	181.346
6.02.04	Redução de Capital em Controladas	1.727	1.530
6.02.05	Aquisição de Bens de Propriedades de Investimentos	-46.372	-5.074
6.02.06	Partes Relacionadas	181	42
6.02.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-25.199	-48.206
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-123.558	101.928
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-115.505	-3.548
6.03.02	Venda de Ações Próprias	7.492	10.588
6.03.03	Aquisição de Ações Próprias	-15.545	-5.112
6.03.07	Captação de Empréstimos	0	100.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-200.128	233.084
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	389.022	50.897
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	188.894	283.981

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.399	0	0	0	-7.399
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.545	0	0	0	-15.545
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	15.331	0	0	0	15.331
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.839	0	0	0	-7.839
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	654	0	0	0	654
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.316	0	19.316
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.316	0	19.316
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.992	503.681	19.316	0	1.558.917

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	6.929	0	0	0	6.929
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
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-1.892	0	0	0	-1.892
5.04.10	Reconhecimento do plano de opções de ações	0	1.453	0	0	0	1.453
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.596	0	10.596
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.596	0	10.596
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.969	437.019	10.596	0	1.488.558

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	20.558	19.939
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	20.558	19.939
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.234	-1.889
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.234	-1.889
7.03	Valor Adicionado Bruto	17.324	18.050
7.04	Retenções	-4.825	-4.796
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.825	-4.796
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	12.499	13.254
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	32.931	28.050
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.139	23.834
7.06.02	Receitas Financeiras	1.789	2.391
7.06.03	Outros	3	1.825
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	45.430	41.304
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	45.430	41.304
7.08.01	Pessoal	6.537	6.170
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.656	1.594
7.08.02.01	Federais	1.656	1.594
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.921	22.944
7.08.03.01	Juros	17.436	20.862
7.08.03.03	Outras	485	2.082
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.316	10.596
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.316	10.596

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.982.292	3.075.269
1.01	Ativo Circulante	422.682	586.073
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	217.658	413.228
1.01.02	Aplicações Financeiras	69.133	27.667
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	69.133	27.667
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	69.133	27.667
1.01.03	Contas a Receber	135.891	145.178
1.01.03.01	Clientes	51.661	55.681
1.01.03.01.01	Valores a Receber de Partes Relacionadas	1.572	1.576
1.01.03.01.02	Contas a Receber	50.089	54.105
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	84.230	89.497
1.01.03.02.01	Impostos a Recuperar	11.637	12.911
1.01.03.02.02	Bens Destinados a Venda	52.694	49.410
1.01.03.02.03	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	19.899	27.176
1.02	Ativo Não Circulante	2.559.610	2.489.196
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	69.150	68.343
1.02.01.04	Contas a Receber	62.953	61.715
1.02.01.04.01	Clientes	62.953	61.715
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.197	6.628
1.02.01.10.03	Depositos Judiciais	852	929
1.02.01.10.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	5.345	5.699
1.02.02	Investimentos	2.458.569	2.389.123
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.458.569	2.389.123
1.02.03	Imobilizado	17.525	17.228
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.525	17.228
1.02.04	Intangível	14.366	14.502

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.982.292	3.075.269
2.01	Passivo Circulante	147.574	214.610
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.422	9.708
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.422	9.708
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	6.192	7.190
2.01.03.01.02	Impostos ,Taxas e Contribuições	3.230	2.518
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	87.216	157.109
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	87.216	157.109
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	87.216	157.109
2.01.05	Outras Obrigações	45.596	39.049
2.01.05.02	Outros	45.596	39.049
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	20.742	20.742
2.01.05.02.04	Outras Contas a pagar	5.953	5.060
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	6.093	2.604
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Compra de Imóveis	12.808	10.643
2.01.06	Provisões	5.340	8.744
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.340	8.744
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	5.340	8.744
2.02	Passivo Não Circulante	1.266.509	1.304.624
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.235.729	1.281.520
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.235.729	1.281.520
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.235.729	1.281.520
2.02.02	Outras Obrigações	20.679	12.626
2.02.02.02	Outros	20.679	12.626
2.02.02.02.03	Outras contas a pagar	9.567	9.524
2.02.02.02.04	Contas a pagar por compra de imóveis	11.112	3.102
2.02.03	Tributos Diferidos	3.921	4.244
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.921	4.244
2.02.03.01.01	Impostos Diferidos	3.921	4.244
2.02.04	Provisões	6.180	6.234
2.02.04.02	Outras Provisões	6.180	6.234
2.02.04.02.04	Provisão para riscos	6.180	6.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.568.209	1.556.035
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	-37.992	-30.593
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.066	-75.013
2.03.02.07	Plano de Ações	45.074	44.420
2.03.04	Reservas de Lucros	522.997	503.681
2.03.04.01	Reserva Legal	83.981	83.981
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	439.016	419.700
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	9.292	9.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	75.663	66.129
3.01.01	Receita de Locação	75.663	66.129
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-11.870	-11.854
3.02.02	Custo de Locação	-11.870	-11.854
3.03	Resultado Bruto	63.793	54.275
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.972	-13.116
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.909	-6.332
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.079	-8.622
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	16	1.838
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	46.821	41.159
3.06	Resultado Financeiro	-18.004	-24.486
3.06.01	Receitas Financeiras	1.988	2.880
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.992	-27.366
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	28.817	16.673
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.070	-5.740
3.08.01	Corrente	-9.287	-5.712
3.08.02	Diferido	217	-28
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	19.747	10.933
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	19.747	10.933
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.316	10.596
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	431	337
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,3411	0,1874
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,3325	0,1832

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	19.747	10.933
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	19.747	10.933
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.316	10.596
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	431	337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	57.919	19.572
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	60.738	53.499
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	19.747	10.933
6.01.01.02	Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	-110	-6
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	11.870	11.854
6.01.01.05	Reconhecimento do Plano de Opções de Ações	654	1.453
6.01.01.06	Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	19.220	23.520
6.01.01.09	Atualização de Provisão de Riscos Tributários	-54	5
6.01.01.12	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	9.287	5.712
6.01.01.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-217	28
6.01.01.15	Atualização financeira	84	0
6.01.01.16	Efeito de participação de acionistas não controladores	257	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.819	-33.927
6.01.02.01	Contas a Receber	2.888	-3.935
6.01.02.02	Partes Relacionadas	4	1.208
6.01.02.03	Impostos a Recuperar	1.274	1.594
6.01.02.04	Despesas Antecipadas e Outros Créditos	7.631	-5.089
6.01.02.05	Salários e Encargos Sociais	-3.404	-13.274
6.01.02.06	Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social	-998	1.899
6.01.02.07	Impostos, Taxas e Contribuições	712	-972
6.01.02.08	Outras Contas a Pagar	842	-8.129
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	10.175	0
6.01.02.11	Imóveis Destinados a Venda	0	15.394
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	3.489	20
6.01.02.13	Depósitos Judiciais	77	-33
6.01.02.14	Impostos Diferidos	-106	7
6.01.02.15	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-10.119	-4.176
6.01.02.16	Pagamento de Juros e Correção	-15.284	-18.441
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-125.816	195.241
6.02.01	Aplicações Financeiras	-41.466	205.353
6.02.02	Aquisição de Bens de Propriedade de Investimento	-84.710	-10.216
6.02.04	Partes Relacionadas	0	104
6.02.06	Aumento de capital terceiros	360	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-127.673	56.141
6.03.01	Pagamento de Empréstimos Principal	-119.620	-49.335
6.03.02	Captação de Empréstimos	0	100.000
6.03.03	Venda de Ações Próprias	7.492	10.588
6.03.04	Aquisição de Ações Próprias	-15.545	-5.112
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-195.570	270.954
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	413.228	56.337
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	217.658	327.291

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.073.912	-30.593	503.681	0	0	1.547.000	9.035	1.556.035
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.399	0	0	0	-7.399	-174	-7.573
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-15.545	0	0	0	-15.545	0	-15.545
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	15.331	0	0	0	15.331	0	15.331
5.04.08	Resultado na subscrição de ação	0	-7.839	0	0	0	-7.839	0	-7.839
5.04.09	Reconhecimento do plano de opção de ações	0	654	0	0	0	654	0	654
5.04.10	Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-174	-174
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.316	0	19.316	431	19.747
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.316	0	19.316	431	19.747
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-37.992	503.681	19.316	0	1.558.917	9.292	1.568.209

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	6.929	0	0	0	6.929	-320	6.609
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
5.04.09	Resultado na Subscrição de Ações	0	-1.892	0	0	0	-1.892	0	-1.892
5.04.10	Reconhecimento do plano de opções de ações	0	1.453	0	0	0	1.453	0	1.453
5.04.11	Participação de Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-320	-320
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.596	0	10.596	337	10.933
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.596	0	10.596	337	10.933
5.07	Saldos Finais	1.073.912	-32.969	437.019	10.596	0	1.488.558	8.923	1.497.481

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	80.647	69.749
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	80.647	69.749
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.996	-7.288
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.996	-7.288
7.03	Valor Adicionado Bruto	71.651	62.461
7.04	Retenções	-11.870	-11.854
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.870	-11.854
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	59.781	50.607
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.004	4.718
7.06.02	Receitas Financeiras	1.988	2.880
7.06.03	Outros	16	1.838
7.06.03.01	Outras Receitas	16	1.838
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	61.785	55.325
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	61.785	55.325
7.08.01	Pessoal	7.984	7.663
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.062	9.363
7.08.02.01	Federais	14.062	9.363
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19.992	27.366
7.08.03.01	Juros	19.220	23.520
7.08.03.03	Outras	772	3.846
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.747	10.933
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.316	10.596
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	431	337

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem da Administração

Apesar da extensão da pandemia causada pela Covid-19 e as incertezas em relação a recuperação da economia brasileira, a São Carlos apresenta resultados no 1T21 com elevados crescimento e rentabilidade, explicados pela qualidade do portfólio de ativos, gestão ativa do portfólio e disciplina na alocação de capital.

Nestes tempos de crise, a Companhia implementou melhorias na eficiência da operação, principalmente através da digitalização dos nossos processos, e estreitou o relacionamento com os nossos clientes. Outra prioridade tem sido o desenvolvimento contínuo da equipe através de um novo processo interno de formação – a Trilha São Carlos.

Office – Plataforma de Edifícios Corporativos

Estamos cientes de que os desafios da pandemia continuarão a impactar a plataforma Office nos próximos trimestres. Por isso, manteremos o foco na gestão eficiente do portfólio, no fortalecimento do relacionamento com nossos clientes, bem como no aprimoramento das ações de prevenção e segurança nos nossos edifícios.

Apesar do cenário desafiador, a plataforma Office teve uma performance financeira consistente. A receita bruta com locações atingiu R\$ 71,1 milhões, um crescimento de 14,7% em relação ao 1T20. O EBITDA e o FFO alcançaram R\$ 53,0 milhões e R\$ 27,6 milhões no trimestre, um crescimento de 9,3% e 24,3%, respectivamente, quando comparado com o mesmo período do ano anterior. A margem NOI atingiu 91,4% no 1T21 e as margens EBITDA e FFO atingiram 79,0% e 41,1%, respectivamente.

O portfólio de Office encerrou o trimestre avaliado em R\$ 4,3 bilhões, um crescimento de 8,3% na mesma base de ativos em comparação com 1T20, composto por 23 edifícios corporativos e 317 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da plataforma Office atingiu R\$ 3,4 bilhões, um crescimento de 11,5% em 12 meses.

Best Center – Plataforma de Centros de Conveniência

Em meio à crise da pandemia, os investimentos no modelo de centros de conveniência se mostraram acertados. As vendas totais dos lojistas nos nossos empreendimentos totalizaram R\$ 136 milhões no 1T21, um crescimento de 16,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, e as vendas nas mesmas lojas cresceram 16,2% no trimestre. Como os nossos centros são ancorados por atividades essenciais, as vendas dos lojistas no segmento de alimentação (supermercados e restaurantes) cresceram 15,9%, drogarias cresceram 20,0% e pet center cresceram 25,0%.

Nossa força comercial assegurou uma alta ocupação nos nossos empreendimentos, com taxa de ocupação de 88,3% no final do 1T21. Essa alta taxa de ocupação nos permite continuar oferecendo uma experiência completa para os consumidores finais.

Como resultado, a Best Center apresentou sólida performance financeira, com crescimento expressivo na receita bruta com locações, EBITDA e FFO e elevadas margens operacionais. A receita bruta com locações atingiu R\$ 8,9 milhões, um crescimento de 21,9% em relação ao 1T20. O EBITDA e o FFO no trimestre alcançaram R\$ 5,7 milhões e R\$ 3,6 milhões, um crescimento de 29,5% e 50,0%, respectivamente, quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Os ganhos de escala impactaram os níveis de rentabilidade da Best Center. A

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

margem NOI avançou de 86,3% no 1T20 para 89,9% no 1T21 e as margens EBITDA e FFO atingiram no trimestre 66,3% e 41,9%, respectivamente.

O valor do portfólio da Best Center alcançou R\$ 685 milhões - um crescimento de 18,4% em 12 meses, composto por 55 imóveis e 83,8 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da Best Center atingiu R\$ 619 milhões, um crescimento de 16,1% quando comparado com o mesmo trimestre do ano anterior.

A estratégia de crescimento da plataforma de centros de conveniência consiste no desenvolvimento do nosso landbank, composto por 12 terrenos, e na realização de aquisições de novos terrenos e centros prontos. No 1T21, a Best Center concluiu a aquisição do centro de conveniência Cotia – Pátio Cotia, na Grande São Paulo, por R\$ 33,0 milhões.

Resultados operacionais e financeiros

No trimestre, a Companhia teve sólida performance operacional e financeira, com crescimento na receita bruta com locações, EBITDA e FFO e melhora nas margens operacionais.

A receita bruta com locações totalizou no trimestre R\$ 80,0 milhões, um crescimento de 15,4%, quando comparada com o mesmo período do ano anterior. Considerando a mesma base de ativos, o crescimento da receita foi de 12,5% no período.

O EBITDA teve um crescimento de 11,0%, alcançando R\$ 58,7 milhões com margem de 77,5%. A margem FFO atingiu 41,2% no trimestre, alcançando R\$ 31,2 milhões - um crescimento de 26,8% em relação ao 1T20. O lucro líquido recorrente alcançou R\$ 19,3 milhões, montante 52,0% superior ao do 1T20. O crescimento expressivo no FFO e lucro líquido recorrente reflete a melhoria no custo de dívida da Companhia.

O custo de dívida nominal médio foi de 5,3% ao ano no 1T21 (vs. 7,7% no 1T20) e o endividamento líquido era de 20,8% sobre o valor do portfólio no final de trimestre. O saldo de caixa encerrou o trimestre em R\$ 286,8 milhões, posição que deixa a Companhia em situação favorável para realizar aquisições oportunísticas.

A São Carlos encerrou o trimestre com um portfólio avaliado em R\$ 5,0 bilhões - um crescimento de 8,0% na mesma base de ativos, composto por 78 imóveis e 407,6 mil m² de ABL. O NAV (*Net Asset Value*) da Companhia encerrou o trimestre em R\$ 4,0 bilhões, ou R\$ 70,3 por ação, um crescimento de 11,4% em relação ao 1T20.

A São Carlos segue focada no controle da vacância dos nossos empreendimentos, na retenção dos nossos clientes e na eficiência de nossa operação, e atenta as oportunidades de negócio para entregar resultados superiores aos nossos acionistas.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2021 e
Relatório sobre a Revisão de Informações
Trimestrais Intermediárias*

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

Notas Explicativas

SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(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 e flex office 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 05 de maio de 2021.

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 2020 (doravante denominadas de "Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020"), publicadas no dia 04 de março de 2021, logo essas informações trimestrais devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras.

2.3. 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	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Caixa	11	12	30	31
Bancos	217	73	432	331
Aplicações financeiras (*)				
Fundos de investimento e outros	<u>188.666</u>	<u>388.937</u>	<u>217.196</u>	<u>412.866</u>
	<u>188.894</u>	<u>389.022</u>	<u>217.658</u>	<u>413.228</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 103% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	<u>68.319</u>	<u>26.764</u>	<u>69.133</u>	<u>27.667</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 Santander 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. Mais de 80% dos recursos aplicados em CDBs 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	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Contas a receber	30.762	31.864	101.027	103.866
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.723)	(1.613)
Contas a receber por venda de imóveis	12.098	12.040	12.936	12.907
Valores a receber por venda de participação acionária e alienação de empreendimentos imobiliários	-	-	-	660
Taxas condominiais e outras	-	-	802	-
Total	42.860	43.904	113.042	115.820
Circulante	27.557	27.058	50.089	54.105
Não circulante (i)	15.303	16.846	62.953	61.715

(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. Em virtude da pandemia COVID-19 a Companhia adotou, como política de juros ou concessão de descontos, a análise individual das requisições dos nossos clientes e concessões pontuais de descontos sobre o valor do aluguel e isenção de encargos moratórios.

O grupo aplica as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos, experiências anteriores e especificidades do negócio em um período de 24 meses antes de 31 de março de 2021. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis. Adicionalmente são consideradas análise individual das negociações, acordos, notificações judiciais e extrajudiciais, processos judiciais e recebimentos e, condições das negociações e garantias.

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

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Vencidas				
31 a 60 dias	1.045	354	1.374	720
61 a 90 dias	227	127	2.278	242
91 a 120 dias	227	635	397	765
121 a 180 dias	229	648	384	1.341
Há mais de 180 dias	682	296	3.387	3.642
	2.410	2.060	7.820	6.710
A vencer	40.450	41.844	106.945	110.723
Total de contas a receber	42.860	43.904	114.765	117.433

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Saldo inicial	-	-	(1.613)	(1.122)
Constituição da provisão	-	-	(141)	(698)
Perda por não recuperação de créditos	-	-	-	207
Reversão de provisão	-	-	31	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.723)</u>	<u>(1.613)</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Imposto de renda a recuperar	5.145	5.591	5.377	5.836
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	1.954	2.758	2.011	2.832
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a recuperar	6	11	54	46
PIS e COFINS a recuperar	1.772	1.773	4.017	4.017
Outros	96	96	178	180
Total	<u>8.973</u>	<u>10.229</u>	<u>11.637</u>	<u>12.911</u>

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS E CONTROLADAS EM CONJUNTO

Controladas			Lucro				Movimentação				Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.03.2020	
	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no Exercício	Saldo em 31.12.19	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros			Equivalência patrimonial
	253 Participações Ltda.	85.290	7.699	36.190	77.591	99,99	1.545	76.045	-	-			-
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	-	8	81	(8)	99,99	(1)	(7)	-	-	-	(1)	-	(8)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	329.578	24.230	281.956	305.349	99,99	6.042	271.926	27.380	-	-	6.042	-	305.348
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.006	669	20.843	22.337	60,00	843	13.377	-	-	-	506	(480)	13.403
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.777	8.490	58.162	65.287	99,99	2.738	72.549	-	-	-	2.738	(10.000)	65.287
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	150.888	10.346	114.251	140.542	99,99	7.064	143.479	-	-	-	7.064	(10.000)	140.543
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	85.848	5.447	78.889	80.401	99,99	(353)	80.754	-	-	-	(353)	-	80.401
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	71.108	3.422	65.211	67.685	99,99	1.370	69.316	-	-	-	1.370	(3.000)	67.686
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	226.209	25.601	198.134	200.608	99,99	2.999	217.610	-	(20.000)	-	2.999	-	200.609
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	63.985	5.267	56.726	58.718	99,99	1.509	61.208	-	-	-	1.509	(4.000)	58.717
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.967	482	33.353	28.486	99,99	(204)	28.748	-	-	(58)	(204)	-	28.486
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	446.929	124.356	422.856	322.572	99,99	946	321.585	-	-	40	946	-	322.571
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.	72.989	571	71.050	72.417	99,99	(327)	30.465	43.980	-	-	(327)	(1.700)	72.418
Total							1.387.054	71.360	(20.000)	(18)	23.834	(29.180)	1.433.050

Controladas			Lucro				Movimentação				Dividendos Distribuídos - JSCP	Saldo em 31.03.2021	
	Ativo	Passivo	Capital Social	Patrimônio Líquido (negativo)	Participação %	(prejuízo) no exercício	Saldo em 31.12.20	Aumento de capital	Redução de capital	Venda e Outros			Equivalência patrimonial
	253 Participações Ltda.	68.026	2.132	59.946	66.494	99,99	1.708	66.904	-	-			-
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	31	74	82	(43)	99,99	(1)	20	-	(61)	-	(1)	-	(42)
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.	314.507	27.554	281.956	286.954	99,99	4.998	294.500	-	-	-	4.998	(12.545)	286.953
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	23.626	1.705	20.843	21.921	60,00	1.078	13.387	-	-	-	647	(881)	13.153
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	73.049	10.746	58.162	62.303	99,99	2.519	66.173	-	-	-	2.519	(6.389)	62.303
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda.	143.568	20.301	114.251	123.267	99,99	8.316	140.183	-	-	-	8.316	(25.231)	123.268
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	83.887	4.013	79.867	79.873	99,99	(660)	80.533	-	-	-	(660)	-	79.873
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	62.042	5.462	55.211	56.581	99,99	(655)	57.236	-	-	-	(655)	-	56.581
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.	211.952	10.401	198.134	201.551	99,99	3.417	209.960	-	-	-	3.417	(11.825)	201.552
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	57.822	182	57.956	57.639	99,99	763	56.875	-	-	-	763	-	57.638
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	28.848	914	33.353	27.934	100,00	(202)	28.135	-	-	-	(202)	-	27.933
Best Center Empreendimentos e Participações SA..	498.932	82.797	509.443	416.134	100,00	2.146	392.696	20.735	-	21	2.146	-	415.598
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	2	10	(2)	99,97	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	87.427	5.459	71.050	81.969	99,99	8.144	74.576	-	-	-	8.143	(750)	81.969
Total							1.481.176	20.735	(61)	21	31.139	(59.739)	1.473.271

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

A Companhia não possui outros investimentos no consolidado.

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>	Controladora	
	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
253 Participações Ltda.	1.040	612
SC Serviços Empreendimentos e Participações Ltda.	60	45
Top Center Empreendimentos e Participações Ltda.(i)	12.901	349
Globaltech Empreendimentos e Participações Ltda.	627	467
H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	8.151	4.448
SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda. (ii)	16.811	1.139
SC Rio CE Generali Empreendimentos e Participações Ltda.	3.621	3.045
SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda.	5.069	4.428
SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda.(iii)	7.392	1.497
SC Rio Pasteur Empreendimentos e Participações Ltda.	51	36
H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	850	605
Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	2.847	2.851
U.K.Q.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	2	2
C.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.	1.508	1.046
Total	<u>60.930</u>	<u>20.570</u>

No ativo não circulante da controladora de R\$ 60.930 (R\$ 20.570 em 31 de dezembro de 2020), 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) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia Top Center Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 12.545.
- (ii) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia SC Rio Sul Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 25.231.
- (iii) Distribuição de Dividendos dos resultados apurados no exercício de 2020 da Companhia SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda no montante de R\$ 11.825.

Transações com partes relacionadas

Transações com partes relacionadas que não envolveram caixa:

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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Controladas 2021

	<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 31.12.2020	7.075	1.045	11.816	634	-	20.570
Atos societários	58.389	1.148	61	-	-	59.598
Aumento de capital social	-	-	-	(20.735)	-	(20.735)
Adições	-	-	-	25.199	-	25.199
Pagamentos	(21.285)	(690)	(1.727)	-	-	(23.702)
Saldo em 31.03.2021	<u>44.179</u>	<u>1.503</u>	<u>10.150</u>	<u>5.098</u>	<u>-</u>	<u>60.930</u>

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
Atos societários	29.180	-	20.000	-	-	49.180
Aumento de capital social	-	-	-	(71.360)	-	(71.360)
Adições	-	-	-	48.206	-	48.206
Pagamentos	(13.387)	(182)	(1.530)	-	(24)	(15.123)
Saldo em 31.03.2020	<u>25.757</u>	<u>7.116</u>	<u>25.691</u>	<u>61.842</u>	<u>-</u>	<u>120.406</u>

Remuneração da Administração

Em 30 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2021 em até R\$17.351, dos quais R\$5.200 se destinam aos honorários do Conselho de Administração e R\$12.151 à remuneração da diretoria estatutária, incluídos nesse valor os benefícios para o exercício social, bem como o valor das opções de ações, tendo sido pagos e provisionados os seguintes montantes para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e em 31 de março de 2020:

	Consolidado					
	31.03.2021			31.03.2020		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho de Administração	427	405	832	584	223	807
Diretores estatutários	1.203	1.088	2.291	1.173	636	1.809
Total	<u>1.630</u>	<u>1.493</u>	<u>3.123</u>	<u>1.757</u>	<u>859</u>	<u>2.616</u>

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

	Controladora				
	31.03.2021				31.12.2020
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		236.877	-	236.877	223.734
Edificações	De 1,67 a 3,41	697.306	(70.759)	626.547	597.471
Instalações	10,00	165.182	(21.286)	143.896	144.720
Imobilizado em andamento		1.039	-	1.039	991
Total		1.100.404	(92.045)	1.008.359	966.916

	Consolidado				
	31.03.2021				31.12.2020
	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos		762.376	-	762.376	740.175
Edificações	De 1,67 a 3,41	1.408.290	(242.164)	1.166.126	1.119.204
Instalações e benfeitorias	10,00	557.307	(82.640)	474.667	477.687
Imobilizado em andamento		55.400	-	55.400	52.057
Total		2.783.373	(324.804)	2.458.569	2.389.123

As movimentações para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.03.2020
	Terrenos	222.384	1.350	-	-
Edificações	661.007	3.429	-	-	664.436
Instalações	164.621	65	-	-	164.686
Imobilizado em andamento	1.126	64	-	-	1.190
	1.049.138	4.908	-	-	1.054.046
Depreciação acumulada	(68.871)	(4.611)	-	-	(73.482)
Saldo	980.267	297	-	-	980.564

	Consolidado				
	31.12.2019	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	31.03.2020
	Terrenos	745.266	1.350	(32)	(2.278)
Edificações	1.358.817	3.426	-	(8.404)	1.353.839
Instalações	567.279	235	-	(12.149)	555.365
Adiantamento para construção	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento	48.914	5.015	-	(1.757)	52.172
	2.720.276	10.026	(32)	(24.588)	2.705.682
Depreciação acumulada	(284.728)	(11.073)	-	8.839	(286.962)
Saldo	2.435.548	(1.047)	(32)	(15.749)	2.418.720

- (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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- (ii) As principais adições referem-se as obras realizadas nos Edifícios Urca e Corporate Plaza.
- (iii) As principais transferências foram reclassificações de construções em andamento para propriedade de investimento dos Edifícios Urca e Corporate Plaza e transferência do Edifício Centro Empresarial Jardim Tietê para imóveis destinados a venda.

	Controladora				31.03.2021
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (iii)	
Terrenos	223.734	13.143	-	-	236.877
Edificações	664.435	32.871	-	-	697.306
Instalações	165.117	65	-	-	165.182
Imobilizado em andamento	991	48	-	-	1.039
	1.054.277	46.127	-	-	1.100.404
Depreciação acumulada	(87.361)	(4.684)	-	-	(92.045)
Saldo	966.916	41.443	-	-	1.008.359

	Consolidado				31.03.2021
	31.12.2020	Adições (i)	Baixas (ii)	Transferências (ii)	
Terrenos	740.175	25.143	-	(2.942)	762.376
Edificações	1.353.665	54.625	-	-	1.408.290
Instalações	556.880	429	-	(2)	557.307
Imobilizado em andamento	52.057	3.680	-	(337)	55.400
	2.702.777	83.877	-	(3.281)	2.783.373
Depreciação acumulada	(313.654)	(11.158)	-	8	(324.804)
Saldo	2.389.123	72.719	-	(3.273)	2.458.569

- (i) Em 01 de fevereiro de 2021, a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu parte (5ª, 6ª e 7ª andar) do Edifício Morumbi Office Tower em São Paulo, pelo valor de R\$ 44 milhões.
- Em 01 de fevereiro de 2021, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A. adquiriu o Best Center Patio Cotia em São Paulo, pelo valor de R\$ 33 milhões.
- (ii) As principais transferências referem-se a reclassificações de terrenos 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 31 de março de 2021 e de 2020 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Total das adições do período:				
Propriedades para investimento	46.127	4.908	83.877	10.026
Propriedades para investimento (não caixa)	-	-	-	-
Imobilizado	173	83	759	107
Intangível	72	83	74	83
Total das adições	46.372	5.074	84.710	10.216

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Total das depreciações do período:				
Propriedades para investimento	(4.684)	(4.611)	(11.158)	(11.073)
Imobilizado	(47)	(40)	(374)	(388)
Intangível	(94)	(145)	(338)	(393)
Total	(4.825)	(4.796)	(11.870)	(11.854)

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 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.

Os principais dados utilizados na Avaliação do Valor de Mercado do Portfólio, tais como taxas de desconto, preços praticados e taxas de vacância são estimados 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 da renda, método indutivo e análise de resultado.

Para estimar as taxas de desconto, utilizam-se projeções da receita de aluguel, localidade, absorção das áreas vagas, potencial de aproveitamento para incorporação, transações comparáveis de venda (imóveis semelhantes ofertados ou transacionados recentemente), informações de players do mercado e perpetuidade de cada imóvel.

As taxas utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado variam de acordo com o imóvel e sua localização.

	Consolidado	
	31.12.2020	31.12.2019
Taxa de Desconto %	5,0 a 8,0	5,0 a 8,0
Cap Rate %	6,0 a 9,0	6,0 a 9,0
Taxa de Vacância %	0 a 10,0	0 a 10,0

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Imóveis	Moeda	Encargos - % a.a.	Controladora		Consolidado	
			31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Financiamento imobiliário	R\$					
aquisição de imóveis e obras		TR + 8,9	334.532	334.494	334.532	334.494
Debêntures (i)	R\$	IPCA + 5,47	54.701	65.244	80.480	92.259
Debêntures (i)	R\$	102% do CDI	146.927	145.995	146.927	145.995
Debêntures (i)	R\$	CDI + 1,10	570.290	571.569	590.114	591.532
Cédula de Crédito Bancário	R\$	CDI + 1,50 até 1,70	158.865	259.937	158.865	259.937
Cédula de Crédito Bancário(i)	R\$	IPCA + 5,47	-	-	12.027	14.412
Total			1.265.315	1.377.239	1.322.945	1.438.629
Circulante			76.464	146.643	87.216	157.109
Não circulante			1.188.851	1.230.596	1.235.729	1.281.520

Os empréstimos e financiamentos estão atrelados a aquisição de imóveis, investimentos e para realização de obras nos empreendimentos da Companhia. Os vencimentos ocorrerão entre 2021 e 2034. Todos os empréstimos e financiamentos são garantidos por imóveis e, em alguns casos, pelos recebíveis dos contratos de locação destes imóveis.

(i) Contratos que possuem cláusula de manutenção da relação entre o saldo das dívidas 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 março de 2021, esta relação estava abaixo de 70% para todas os empréstimos e financiamentos contratados pela Companhia e suas subsidiárias.

A seguir, a movimentação do saldo dos empréstimos consolidados:

Descrição	Controladora					
	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2020
Empréstimos	1.305.765	100.000	20.862	(3.548)	(16.468)	1.406.611
Descrição	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2021
Empréstimos	1.377.239	-	17.436	(115.505)	(13.855)	1.265.315
Descrição	Consolidado					
	Saldo em 31.12.2019	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2020
Empréstimos	1.417.052	100.000	23.520	(49.335)	(18.441)	1.472.796
Descrição	Saldo em 31.12.2020	Captação	Juros e atualização monetária	Pagamento de principal	Pagamento de juros e correção	Saldo em 31.03.2021
Empréstimos	1.438.629	-	19.220	(119.620)	(15.284)	1.322.945

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

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

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

A composição dos impostos e contribuições diferidos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Diferenças temporárias:				
PIS e COFINS - receita linear	-	-	1.707	1.812
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e CSLL - receita linear	-	-	2.214	2.432
Total	-	-	3.921	4.244

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	
	31.03.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	-	55
Total	6.158	6.213
Depósitos judiciais	(115)	(115)
Total	6.043	6.098

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Imposto de renda e contribuição social	1.718	1.718
PIS e COFINS (i)	4.440	4.440
Outros	22	76
Total	6.180	6.234
Depósitos judiciais	(852)	(929)
Total	5.328	5.305

- (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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Saldo inicial	6.213	6.213	6.234	6.233
Atualização monetária	-	-	1	1
Reversão	(55)	-	(55)	-
Saldo final	6.158	6.213	6.180	6.234

Em 31 de março de 2021, a Companhia e suas controladas possuem ações fiscais, no montante de R\$55.919 (R\$55.644 em 31 de dezembro de 2020), ações trabalhistas no montante de R\$95 (R\$95 em 31 de dezembro de 2020), ações cíveis no montante de R\$572 (R\$572 em 31 de dezembro de 2020) e ações administrativas no montante de R\$13 (R\$13 em 31 de dezembro de 2020), 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 31 de março de 2021, o montante de R\$783 (R\$2.634 em 31 de dezembro de 2020) foi registrado na rubrica "Salários e encargos sociais".

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Ações ordinárias pagas integralmente

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 demonstrato na nota explicativa nº 23.

Em 31 de março de 2021, a Companhia possuía em tesouraria 1.107.859 ações ordinárias nominativas (1.187.323 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2020), ao custo de R\$83.066 (R\$75.013 em 31 de dezembro de 2020).

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Em 31 de março de 2021, 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	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Receita bruta de locação	20.558	19.939	80.647	69.749
Impostos	(1.655)	(1.594)	(4.938)	(3.620)
Outras deduções da receita	-	-	(46)	-
Total	18.903	18.345	75.663	66.129

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	
	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita bruta	71.605	61.715	9.042	7.367	-	-	80.647	69.082
Impostos incidentes sobre a receita	(4.513)	(3.214)	(471)	(345)	-	-	(4.984)	(3.559)
Custo da locações	(10.141)	(10.266)	(1.729)	(1.588)	-	-	(11.870)	(11.854)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas/receitas operacionais	(14.172)	(10.189)	(2.800)	(2.658)	-	-	(16.972)	(12.847)
Receitas financeiras	1.933	2.755	55	125	-	-	1.988	2.880
Despesas financeiras	(18.494)	(27.951)	(1.498)	(1.595)	-	2.180	(19.992)	(27.366)
Imposto de renda e contribuição social	(8.372)	(5.171)	(698)	(569)	-	-	(9.070)	(5.740)
Não controlador	(431)	-	-	-	-	-	(431)	-
	17.415	7.679	1.901	737	-	2.180	19.316	10.596

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Despesas com pessoal	(6.650)	(6.214)	(8.109)	(7.766)
Serviços de terceiros	(1.010)	(234)	(1.108)	(283)
Despesas com depreciação e amortização	(4.825)	(4.796)	(11.870)	(11.854)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas comerciais - IPTU, condomínio, entre outras relacionadas às áreas vagas	(1.533)	(1.101)	(6.909)	(6.332)
Despesas com ocupação	(279)	(265)	(286)	(278)
Despesas tributárias	-	(1)	(6)	(4)
Outras (*)	(297)	1.581	(554)	1.547
Total	(14.594)	(11.030)	(28.842)	(24.970)

	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Classificados como:				
Custo das locações	(4.825)	(4.796)	(11.870)	(11.854)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	(8.239)	(6.958)	(10.079)	(8.622)
Despesas comerciais	(1.533)	(1.101)	(6.909)	(6.332)
Outras receitas operacionais, líquidas (*)	3	1.825	16	1.838
Total	(14.594)	(11.030)	(28.842)	(24.970)

(*) Outras receitas no 1º trimestre de 2020 referem-se a indenizações recebidas.

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Receita de juros sobre Aplicações financeiras	1.682	2.233	1.830	2.593
Contas a receber de clientes	60	2	105	116
Atualização de impostos a recuperar	46	156	52	171
Outras	1	-	1	-
Total	1.789	2.391	1.988	2.880

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Juros e atualização monetária sobre empréstimos e financiamentos	(17.436)	(20.862)	(19.220)	(23.520)
Outras despesas financeiras	(485)	(2.082)	(772)	(3.846)
Total	(17.921)	(22.944)	(19.992)	(27.366)

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	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Despesas correntes:				
CSLL	-	-	(2.491)	(1.557)
IRPJ	-	-	(6.796)	(4.155)
	-	-	(9.287)	(5.712)
Despesas diferidas:				
CSLL	-	-	59	(10)
IRPJ	-	-	158	(18)
	-	-	217	(28)
	-	-	(9.070)	(5.740)

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	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Lucro antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	19.316	10.596	28.817	16.673
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL às alíquotas nominais - 34% Equivalência patrimonial	(6.567)	(3.603)	(9.798)	(5.669)
Efeito sobre juros sobre o capital próprio	10.152	11.158	147	115
Efeito das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	4.749	5.460
Prejuízos compensados/revertidos	-	-	3	4
Outros	-	-	(700)	2.467
Prejuízos não utilizados	(3.585)	(7.555)	(3.930)	(8.117)
Total	-	-	(9.070)	(5.740)

(i) Créditos tributários diferidos - não registrados

Os créditos tributários diferidos não registrados pela controladora em 31 de março de 2021 representam o montante de R\$72.828 (R\$57.066 em 31 de março de 2020), composto por R\$53.550 (R\$41.960 em 31 de março de 2020) de IRPJ e R\$ 19.278 (R\$15.106 em 31 de março de 2020) 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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Os créditos tributários diferidos não registrados pelas controladas em 31 de março de 2021 representam o montante de R\$45.558 (R\$43.648 em 31 de março de 2020), composto por R\$33.499 (R\$32.094 em 31 de março de 2020) de IRPJ e R\$ 12.059 (R\$11.554 em 31 de março de 2020) 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:

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	19.316	10.596
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>56.629</u>	<u>56.550</u>
Lucro básico por ação (centavos por ação - em R\$)	0,3411	0,1874

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:

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas da controladora	<u>19.316</u>	<u>10.596</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	56.629	56.550
Efeito das opções para empregados	<u>1.465</u>	<u>1.287</u>
Quantidade média de ações ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (todas as mensurações)	<u>58.094</u>	<u>57.837</u>
Lucro diluído por ação (centavos por ação - em R\$)	<u>0,3325</u>	<u>0,1832</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.

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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 31 de março de 2021 é conforme segue:

	Consolidado	
	31.03.2021	31.12.2020
Dívida	1.322.945	1.438.629
Saldo de caixa e equivalentes de caixa	(217.658)	(413.228)
Aplicação financeira	(69.133)	(27.667)
Dívida líquida	1.036.154	997.734
Patrimônio líquido	1.568.209	1.556.035
Relação dívida líquida/capital	66%	64%

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.

	Controladora	
	31.03.2021	31.12.2020
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Caixa e equivalente de caixa	188.894	389.022
Contas a receber	42.860	43.904
Transações e saldos com partes relacionadas	60.930	20.570
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:		
Aplicações financeiras	68.319	26.764
Total	361.003	480.260
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:		
Empréstimos e financiamentos	(1.265.315)	(1.377.239)
Outras contas a pagar	(2.553)	(1.734)
Total	(1.267.868)	(1.378.973)

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado		Valor justo	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Caixa e equivalente de caixa	217.658	413.228	217.658	413.228
Contas a receber	113.042	115.820	113.042	115.820
Valores a receber de partes relacionadas	1.572	1.576	1.572	1.576
Transações e saldos com partes relacionadas	-	-	-	-
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	69.133	27.667	69.133	27.667
Total	401.405	558.291	401.405	558.291
Passivos financeiros avaliados pelo custo amortizado:				
Empréstimos e financiamentos	(1.322.945)	(1.438.629)	(1.627.209)	(1.661.173)
Contas a pagar por compra de imóveis	(23.920)	(13.745)	(23.920)	(13.745)
Outras Contas a pagar	(15.520)	(14.584)	(15.520)	(14.584)
Total	(1.362.385)	(1.466.958)	(1.666.649)	(1.689.502)

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 IPCA e do CDI. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 IPCA, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

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:

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- 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:

Não há impactos relevantes no 1T2021 advindos da pandemia, pois houve a retomada das atividades e início da vacinação no país. Os descontos concedidos foram reduzidos consideravelmente. As ações implementadas garantiram a variação positiva da receita, controle das despesas e utilização adequada dos recursos.

Com as novas restrições impostas pelos governos do Estado de São Paulo e do Rio de Janeiro na 2ª quinzena de março/2021, a Companhia, com foco no seu cliente, implementou uma série de ações dentre as quais destacamos: (i) Fomento das vendas a partir de parcerias com Market Places, delivery e meios de pagamento, principalmente para os segmentos mais afetados; (ii) webinars sobre gestão e acesso ao crédito; (iii) atenção às necessidades individuais e análise de cada caso para concessão de descontos em abril/2021; (iv) ações sociais, para apoiar a redução dos impactos do novo fechamento do comércio.

A companhia permanece com o Comitê de Crises, para assegurar as ações de sucesso implementadas em 2020 que, essencialmente, asseguram a segurança de clientes, fornecedores e colaboradores, através das normas de prevenção ao risco de proliferação da COVID-19, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS) e acompanham a retomada das atividades nos nossos empreendimentos

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Rescisões contratuais, diferimento da receita, para propiciar a recuperação de nossos clientes e reduzir a inadimplência e, concessão de descontos, são concedidos, conforme análise individual associada ao impacto em cada segmento.

Embora os impactos da Pandemia para os próximos trimestres não sejam passíveis de mensuração, estimamos, inicialmente, o agravamento da crise face imposição de medidas mais restritivas. Cabe ressaltar que o avanço das vacinações, ainda que paulatinos, indicam uma melhora nos trimestres subsequentes. Os desdobramentos e análise das novas necessidades do mercado se mantem como prioridade do Comitê de risco.

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Aplicações financeiras

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

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

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

d) Empréstimos e financiamentos

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos demonstrados na nota explicativa nº 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 31 de março de 2021, 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 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:

Empréstimos	Risco	Saldo	Cenário provável (a)	Cenário possível (b)	Cenário remoto (c)
Indexados à TR	Aumento da TR	334.532	29.773	30.864	31.595
Indexados ao CDI	Aumento do CDI	895.906	45.906	55.165	64.424
Indexados ao IPCA	Aumento do IPCA	92.507	8.957	9.867	10.778
Aplicação financeira					
Indexados ao CDI	Redução do CDI	(286.791)	(11.701)	(8.776)	(5.851)
		<u>1.036.154</u>	<u>72.935</u>	<u>87.120</u>	<u>100.946</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)

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

O modelo de opção de compra de ações, conforme definido no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia e nos Programas de Opção de Compra de Ações ("Plano de Opções"), contempla três tipos de outorga, sendo: outorga 1 - o beneficiário destinará pelo menos 40% do valor da participação nos lucros por ele recebido no ano, com o exercício imediato de opções, adquirindo assim as correspondentes ações de emissão da Companhia. A

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

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

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

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

O valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período foi determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes. Os dados significativos incluídos no modelo foram: preço médio ponderado da ação na data da concessão, preço do exercício, rendimento de dividendos, uma vida esperada da opção correspondente a três anos e uma taxa de juros anual sem risco. A volatilidade mensurada pelo desvio padrão de retornos de ações continuamente compostos baseia-se na análise estatística dos preços diários das ações durante os últimos três anos.

Em 03 de março de 2021 o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opções 2021 e o Programa de Ações 2021. Os referidos Programas são iguais àquelas previstas no Programa de Opções de 2020 e no Programa de Ações de 2020.

A quantidade de opções disponíveis e exercíveis no início e no encerramento dos exercícios de 2021 e de 2020 é como segue:

	31.03.2021		31.12.2020	
	Número de opções	Valor médio ponderado das opções	Número de opções	Valor médio ponderado das opções
Quantidade inicial	1.046.169	-	1.238.284	-
Opções concedidas	72.740	0,04	141.755	5,08
Opções concedidas	-	-	35.000	11,75
Opções concedidas	-	-	554	-
Opções concedidas	-	-	50.000	4,39
Opções exercidas	(40.000)	13,89	(141.755)	5,08
Opções exercidas	(250.000)	13,16	(112.669)	30,94
Opções exercidas	(72.740)	0,04	(20.000)	7,37
Opções exercidas	(82.824)	18,82	(20.000)	7,98
Opções exercidas	-	-	(110.000)	13,89
Opções canceladas	-	-	(10.000)	7,37
Opções canceladas	-	-	(5.000)	11,75
Quantidade final	<u>673.345</u>	-	<u>1.046.169</u>	-

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

Notas Explicativas

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	31.03.2021		31.12.2020	
	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas	Número de ações restritas	Valor médio ponderado das ações restritas
Quantidade inicial	987.929	-	510.193	-
Novas ações restritas concedidas	108.599	9,09	209.431	14,30
Novas ações restritas concedidas	-	-	266.880	3,07
Ações restritas canceladas	-	-	1.425	-
Quantidade final	1.096.528	-	987.929	-

A despesa com os Planos de Opções e Ações para o trimestre findo em 31 de março de 2021 foi de R\$707 (R\$1.453 em 31 de março de 2020) e na controladora e R\$634 (R\$1.413 em 31 de março de 2020) no consolidado, registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas".

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 31 de março de 2021, o saldo consolidado de R\$52.694 (R\$49.410 em 31 de dezembro de 2020) 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	
	31.03.2021	31.12.2020
Saldo no início do período	49.410	27.742
Vendas ocorridas (I)	-	(16.564)
Transferências para estoque – Nota explicativa nº 9	3.284	38.118
Outros	-	114
Transferência para propriedades para investimento – Nota explicativa nº 9	-	-
Saldo no final do período	52.694	49.410

(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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
Informações Trimestrais (ITR) em
31 de março de 2021
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 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo 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 individuais

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

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias 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 três meses findo em 31 de março de 2021, 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.

São Paulo, 6 de maio de 2021

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 três meses findos em 31 de março de 2021, 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 três meses findos em 31 de março de 2021.