

Notas explicativas das informações financeiras intermediárias

(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

1 Informações gerais

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla “CCPR3”. A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária.

- (a) As informações financeiras intermediárias individuais da Cyrela Commercial Properties (“Controladora”) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) no que se refere, à capitalização de juros incorridos pela controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Informações trimestrais consolidadas e não nas informações trimestrais separadas.
- (b) As informações financeiras intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas informações financeiras intermediárias individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de informações intermediárias.

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

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2

das Demonstrações Financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, publicadas no dia 09 de fevereiro de 2018 nos jornais Valor de São Paulo e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.ccpsa.com.br/ri.

2.2 Base de elaboração

As informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todos os valores apresentados nestas informações financeiras trimestrais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Moeda funcional e de apresentação das informações financeiras intermediárias.

As informações financeiras trimestrais são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dolar americano.

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

2.3 Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias trimestrais consolidadas de 30 de setembro de 2018 incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- i. Controladas - As informações financeiras trimestrais de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obteve o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas informações financeiras trimestrais individuais da controladora, as informações financeiras intermediárias de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
 - ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

- iii. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- iv. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

3 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas ainda não adotadas:

| | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------|
| IFRS 16 | CPC 06 (R.2) | Operações de Arrendamentos Mercantil | 1º de janeiro de 2019 |
| Alterações à IFRS 2 | não editado | Pagamentos Baseados em Ações | A ser determinada |
| Alterações à IFRS 10 e IAS 28 | não editado | Coligada ou "Joint Venture" | A ser determinada |

IFRS 16 Leases (CPC 06 R.2 Operações de Arrendamento Mercantil)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e não é previsto qualquer impacto significativo, uma vez que a Companhia atua

como locador e os impactos desta norma afetarem principalmente as demonstrações dos locatários.

Adoção inicial do CPC 48 Instrumentos Financeiros:

O CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros inclui novas regras resumidamente referente a classificação e mensuração de ativos financeiros, redução ao valor recuperável e os novos princípios de contabilização de hedge.

As políticas contábeis aplicadas nessas informações financeiras intermediárias são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017, com exceção para a adoção do novo pronunciamento em questão. Sendo assim, as mudanças nas políticas contábeis também serão refletidas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2018.

O Grupo adotou inicialmente o CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros a partir de 1º de janeiro de 2018. O efeito da aplicação inicial dessa norma é atribuído pelo modelo de negócio da Companhia a um aumento nas perdas por redução ao valor recuperável do contas a receber.

Vale ressaltar que a companhia não possuía em 31 de dezembro de 2017 e nem possui em 30 de setembro de 2018, operações de hedge.

O efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9 sobre os valores contábeis dos ativos financeiros em 1º de janeiro de 2018 refere-se apenas aos novos requerimentos de redução do valor recuperável, conforme apresentado abaixo:

| Rubrica Contábil | Valor original de acordo com o CPC 38 | Novo valor contábil de acordo com o CPC 48 | Variação |
|--|---------------------------------------|--|----------|
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa | (20.844) | (22.388) | (1.544) |

Devido a mudança de política contábil e adoção de forma prospectiva a Companhia apurou no patrimônio líquido em 1º de janeiro de 2018 o ajuste demonstrado no quadro abaixo:

DMPL – 30 / 09 / 2018

| Conta | Saldo inicial | ajuste IFRS 9 | Saldo final |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|
| Retenção de lucros | 312.648 | (1.544) | 311.104 |

Adicionalmente, a IFRS 9 mudou a definição das categorias de mensuração originais na IAS 39, veja na nota explicativa 21 (e), as novas categorias de mensuração sob a IFRS 9 para cada classe de ativos financeiros do Grupo em 1 de janeiro de 2018. Tal mudança mudou apenas a definição das categorias, não gerando impactos na mensuração dos instrumentos financeiros em 1 de janeiro de 2018.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais

inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Caixa e bancos | 3.632 | 55 | 16.929 | 20.651 |
| Aplicações | 132.617 | 56.938 | 238.621 | 149.673 |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | 136.249 | 56.993 | 255.550 | 170.324 |

5 Títulos e valores mobiliários

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Debêntures | 22.762 | 30.005 | 46.085 | 44.291 |
| CDB | - | - | 17.535 | 6.320 |
| Compromissadas | - | - | 78.943 | 65.911 |
| Letras Financeiras | - | - | 41.339 | 15.567 |
| Letras Financeiras do Tesouro | - | - | 46.729 | 34.088 |
| Fundos de Investimentos | 170.022 | 118.616 | 7.755 | 4.731 |
| Total | 192.784 | 148.621 | 238.386 | 170.908 |

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

6 Contas a receber

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Locações | 175 | - | 48.812 | 72.521 |
| Cessão de direito de uso (CDU) | - | - | 11.954 | 12.960 |
| Venda de unidades concluídas (a) | - | - | 31.515 | 6.655 |
| Serviços de administração | - | - | 3.349 | 4.305 |
| Subtotal saldo a receber | 175 | - | 95.630 | 96.441 |
| Linearização (b) | - | - | 40.046 | 29.623 |
| Provisão créditos liquidação duvidosa (c) | - | - | (20.135) | (20.843) |
| Total do grupo contas a receber | 175 | - | 115.541 | 105.221 |
| Circulante | 175 | - | 111.873 | 100.653 |
| Não circulante | - | - | 3.668 | 4.568 |

- (a) Refere-se a valores a receber referente a venda de 8% do shopping Cidade São Paulo.
- (b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.
- (c) A empresa adota como política a provisão para perdas das parcelas vencidas há mais de 360 dias. Para perda esperada a companhia fez uma análise do contas a receber e definiu o percentual proporcional para o cálculo da perda esperada atual.

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| | |
|----------------------------|--------------|
| 2019 | 780 |
| 2020 | 2.480 |
| 2021 | 294 |
| 2022 | 114 |
| Saldo em 30/09/2018 | 3.668 |

7 Estoques

| Circulante | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Thera Residencial e Saletas | 944 | 4.428 |
| Subtotal - Total circulante | 944 | 4.428 |
| Não circulante | | |
| Corporativo Centro Metropolitano | 42.197 | 41.858 |
| Subtotal - Total não circulante | 42.197 | 41.858 |
| Total de Estoques | 43.141 | 46.286 |

Em 30 de setembro de 2018, a companhia não possui nenhum imóvel em estoque dado como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 30 de setembro de 2018 é representada da seguinte forma:

| | |
|------------------------------|---------------|
| Saldo 31/12/2017 | 46.286 |
| Custos Incorridos | 2 |
| Vendas | (41.012) |
| Transferências p/ Estoque | 41.017 |
| Transferências p/ Intangível | (3.484) |
| Juros capitalizados | 332 |
| Saldo 30/09/2018 | 43.141 |

Juros capitalizados

Durante o período findo em 30 de setembro de 2018, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

| Descrição | Valor |
|--------------------------------|--------------|
| Saldo em 31/12/2017 | 9.454 |
| Juros capitalizados no período | 332 |
| Saldo em 30/09/2018 | 9.786 |

8 Impostos a compensar

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a) | 33.561 | 25.677 | 39.568 | 34.327 |
| CSLL - Contribuição social do lucro líquido | 2 | 1.937 | 506 | 2.460 |
| PIS e COFINS | 9 | 15 | 456 | 2.080 |
| Demais impostos a compensar | 10 | 5 | 62 | 75 |
| Total | 33.582 | 27.634 | 40.592 | 38.942 |
| Circulante | 6.378 | 4.822 | 6.378 | 4.822 |
| Não circulante | 27.204 | 22.812 | 34.214 | 34.120 |

- a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9 Investimentos

9.1 As principais informações das coligadas em 30 de setembro de 2018 e 2017, e em 31 de dezembro de 2017 estão assim resumidas:

| Coligadas | ATIVO TOTAL | | | | PASSIVO TOTAL | | | | | |
|------------------------|------------------|------------|----------------------|------------|--------------------|------------|------------------------|------------|--------------------|------------|
| | Ativo Circulante | | Ativo não Circulante | | Passivo Circulante | | Passivo não Circulante | | Patrimônio Líquido | |
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Carcavelos | 5 | 1 | 9.576 | 9.559 | - | 2 | - | - | 9.581 | 9.558 |
| Cyrela Tururin | 1.803 | 2.302 | 39 | 23 | 519 | 123 | - | - | 1.323 | 2.202 |
| CLD | 33.896 | 30.715 | - | - | 398 | 79 | - | - | 33.498 | 30.636 |
| CCP Canela | 9 | 8 | 31.782 | 31.994 | 18 | 8 | - | - | 31.773 | 31.994 |
| CCP Sandalo | 9.354 | 9.417 | 115 | 23 | 583 | 608 | 1.339 | 430 | 7.547 | 8.402 |
| Norte Shopping Belem | - | 11.113 | - | 194.279 | - | 18.314 | - | 135.839 | - | 51.239 |
| SPE Azione | 21.276 | 26.256 | 252.130 | 274.202 | 16.214 | 38.209 | 47.679 | 59.813 | 209.513 | 202.436 |
| Fundo Brasílio Machado | 1.172 | 1.356 | 8.649 | 8.814 | 114 | 476 | - | - | 9.707 | 9.694 |

| Coligadas | Receita Líquida | | Custos | | Lucros / Prejuízos | |
|------------------------|-----------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|
| | 30/09/2018 | 30/09/2017 | 30/09/2018 | 30/09/2017 | 30/09/2018 | 30/09/2017 |
| Carcavelos | - | - | - | - | - | (249) |
| Cyrela Tururin | - | - | 97 | 566 | (80) | (565) |
| CLD | - | - | - | - | (63) | (56) |
| CCP Canela | - | - | - | - | (292) | (290) |
| CCP Sandalo | - | 2.090 | 41 | 380 | (856) | 2.264 |
| Norte Shopping Belem | - | 16.502 | - | 5.584 | - | (1.074) |
| SPE Azione | 18.300 | 19.132 | 9.741 | 11.684 | 3.513 | (5.988) |
| Fundo Brasílio Machado | 1.752 | 2.621 | 1.626 | 1.315 | 13 | 1.304 |

9.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

| Descrição das Empresas | % de Participação | | Saldo em 31/12/2017 | Integralização (redução) Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Capitalização de Juros | Saldo em 30/09/2018 |
|--|-------------------|---------|---------------------|----------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| | 2017 | 2018 | | | | | | |
| Investimentos em Controladas | | | | | | | | |
| Aquarius | 66,57% | 66,57% | 62.230 | 3.627 | (19.061) | 13.596 | - | 60.392 |
| CCP Acácia | 100,00% | 100,00% | 17.269 | - | (1.000) | 166 | - | 16.435 |
| CCP Açucena | 66,57% | 66,57% | 7.767 | 655 | (3.055) | 2.043 | - | 7.410 |
| CCP Adm de Propriedades | 100,00% | 100,00% | 10.007 | - | (7.334) | 6.905 | - | 9.578 |
| CCP Agata | 99,99% | 99,99% | 1 | 2 | - | (2) | - | 1 |
| CCP Alecrim | 66,57% | 66,57% | 3.466 | 279 | (1.293) | 1.122 | - | 3.574 |
| CCP Ambar | 66,57% | 66,57% | 9.389 | 588 | (3.083) | 2.238 | - | 9.132 |
| CCP Asset | 100,00% | 100,00% | 19.236 | 3.520 | (15.566) | 500 | - | 7.690 |
| CCP Aurora | 66,57% | 66,57% | 59.127 | 5.561 | - | (2.953) | (209) | 61.526 |
| CCP Bromélia | 25,00% | 25,00% | 25.408 | - | - | 144 | (105) | 25.447 |
| CCP Calandra | 62,50% | 62,50% | 143.245 | 15.185 | - | (12.436) | (631) | 145.363 |
| CCP Carvalho | 100,00% | 100,00% | 3 | 2 | - | - | - | 5 |
| CCP Citrino | 99,99% | 99,99% | 1 | 2 | - | (1) | - | 2 |
| CCP Eucalipto | 100,00% | 100,00% | 34.839 | 3 | - | (8) | 332 | 35.166 |
| CCP Laranjeira | 100,00% | 100,00% | 31.762 | 143 | - | 568 | - | 32.473 |
| CCP Lavanda | 99,99% | 99,99% | 1 | 2 | - | (2) | - | 1 |
| CCP Leasing Malls | 100,00% | 100,00% | 15 | 80 | - | 45 | - | 140 |
| CCP Lilac | 100,00% | 100,00% | 16.559 | 11.109 | - | (2.416) | - | 25.252 |
| CCP Magnólia | 100,00% | 100,00% | 476.312 | 3.746 | - | (2.200) | (858) | 477.000 |
| CCP Marfim | 25,00% | 25,00% | 83.550 | (14) | - | 1.896 | (158) | 85.274 |
| CCP Marmore | 66,56% | 66,56% | 1.955 | 261 | (1.444) | 1.040 | - | 1.812 |
| CCP Mogno | 99,90% | 99,90% | 494 | - | - | 17 | - | 511 |
| CCP Nordeste | 66,57% | 66,57% | 6.458 | 73 | (529) | 397 | - | 6.399 |
| CCP Participações | 100,00% | 100,00% | 90 | - | - | (7) | - | 83 |
| CCP Pinheiro | 99,99% | 99,99% | 2 | 2 | - | (3) | - | 1 |
| CCP Propriedades | 62,13% | 62,13% | 42.287 | 13.841 | (6.589) | 5.080 | - | 54.619 |
| CCP Quartzo | 99,98% | 99,98% | 1 | 2 | - | (2) | - | 1 |
| CSC Serviços Administrativos | 99,99% | 99,99% | 47 | 95 | - | (262) | - | (120) |
| Fundo CTI | 51,11% | 51,11% | 16.572 | 130 | (4.264) | 4.316 | - | 16.754 |
| Fundo Grand Plaza | 61,41% | 61,41% | 120.241 | 1.807 | (29.230) | 26.642 | (21) | 119.439 |
| Hatiha | 100,00% | 0,00% | 56.172 | (52.238) | (3.934) | - | - | - |
| Micônia | 100,00% | 100,00% | 580.449 | (129) | (16.022) | 53.548 | (7.202) | 610.644 |
| Millennium | 66,57% | 66,57% | 70.088 | 4.241 | (20.674) | 15.113 | - | 68.768 |
| ON Serviços Digitais | 99,99% | 99,99% | 457 | 622 | - | (1.038) | - | 41 |
| YM Investimentos a) | 100,00% | 100,00% | 95.009 | 3.450 | - | (2.190) | - | 96.269 |
| Ágio na aquisição de participações b) | | | 26.378 | (1.754) | - | - | - | 24.624 |
| Subtotal - investidas controladas | | | 2.016.886 | 14.893 | (133.078) | 111.856 | (8.852) | 2.001.705 |
| Investimentos em Coligadas | | | | | | | | |
| Carcaveiros | 12,64% | 12,64% | 1.208 | 3 | - | - | - | 1.211 |
| CCP Canela | 50,00% | 50,00% | 16.339 | 35 | - | (146) | - | 16.228 |
| CCP Sândalo | 50,00% | 50,00% | 4.201 | - | - | (428) | - | 3.773 |
| CLD | 60,00% | 60,00% | 18.582 | 1.756 | - | (38) | - | 20.300 |
| Cyrela Tururim | 50,00% | 50,00% | 1.101 | (400) | - | (40) | - | 661 |
| Fundo Brasília Machado | 50,00% | 50,00% | 4.847 | 100 | (100) | 6 | - | 4.853 |
| Norte Shopping Belém | 25,00% | 0,00% | 13.311 | (12.809) | - | - | (502) | - |
| SPE Azione | 40,00% | 40,00% | 85.414 | 1.163 | - | 1.405 | (80) | 87.902 |
| Subtotal - investidas coligadas | | | 145.003 | (10.152) | (100) | 759 | (582) | 134.928 |
| Total de investimentos | | | 2.161.889 | 4.741 | (133.178) | 112.615 | (9.434) | 2.136.633 |

Resultado de equivalência contempla o valor de R\$ 1.544 referente efeito da adoção do CPC 48 Instrumentos Financeiros.

- A Companhia emitiu uma opção de compra para os vendedores no valor de R\$ 154 milhões, que pode ser exercida pelos vendedores de 08 de outubro de 2017 a 30 de abril de 2019. No trimestre a companhia optou pela aquisição do direito de recompra ao qual os vendedores tinham direito.
- Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, a

edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

| Descrição | Controladora | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Norte Shopping Belém S/A | - | 711 |
| SPE Azione Gestão e Particip. Ltda | 1.472 | 1.493 |
| Fundo Centro Textil | 762 | 773 |
| Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop. | 19.168 | 19.576 |
| Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda | - | 561 |
| CCP Aurora Empreend. Imob. S/A. | 3.222 | 3.264 |
| Total | 24.624 | 26.378 |

9.3 Investimentos em coligadas

A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

| Coligadas | % Participação Direta | | Saldo em 31/12/2017 | Integralização (redução) Capital | Dividendos | Equivalência patrimonial | Demais | Capitalização de Juros | Saldo em 30/09/2018 |
|------------------------------------|-----------------------|--------|---------------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|------------------------|---------------------|
| | 2017 | 2018 | | | | | | | |
| Carcavelos | 12,64% | 12,64% | 1.208 | 3 | - | - | - | - | 1.211 |
| CCP Canela | 50,00% | 50,00% | 16.338 | 35 | - | (146) | - | - | 16.227 |
| CCP Sândalo | 50,00% | 50,00% | 4.201 | - | - | (428) | - | - | 3.773 |
| CLD | 60,00% | 60,00% | 18.582 | 1.756 | (1) | (38) | - | - | 20.299 |
| Cyrela Diamante | 48,98% | 48,98% | 7.453 | (15) | (390) | 180 | - | - | 7.228 |
| Cyrela Tururin | 50,00% | 50,00% | 1.101 | (400) | - | (40) | - | - | 661 |
| Fundo Brasílio Machado | 50,00% | 50,00% | 4.847 | 102 | (100) | 6 | - | - | 4.855 |
| Norte Shopping Belém | 25,00% | 0,00% | 13.311 | (12.809) | - | - | - | (502) | - |
| Parallel | 0,20% | 0,20% | 1.267 | (215) | - | 23 | 169 | - | 1.244 |
| SPE Azione | 40,00% | 40,00% | 85.151 | 1.425 | - | 1.405 | - | (80) | 87.901 |
| Outros Investimentos a) | - | - | 18.744 | 65 | (294) | (1.188) | (64) | - | 17.263 |
| Ágio na aquisição de participações | - | - | 2.419 | - | - | - | (691) | - | 1.728 |
| Total investimentos | | | 174.622 | (10.053) | (785) | (226) | (586) | (582) | 162.390 |

- a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

10 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 são assim representados:

| Descrição | % Depreciação - Linear | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------------|--------------|------------|------------------|------------------|
| | | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Edifícios e construções | 1,69% a 2,63% | - | - | 2.578.668 | 2.612.185 |
| Terrenos | - | - | - | 364.018 | 379.871 |
| Benfeitorias em imóveis | 6% a 20% | - | - | 37.993 | 35.571 |
| Total custo | | - | - | 2.980.679 | 3.027.627 |
| (-) Depreciação acumulada | | - | - | (202.163) | (177.841) |
| Total das propriedades para investimento | | - | - | 2.778.516 | 2.849.786 |

Em 30 de setembro de 2018, a companhia possui o montante de R\$ 1.961.474, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 30 de setembro de 2018 é representada da seguinte forma:

| Descrição | Saldo em 31/12/2017 | Adições | Baixas | Depreciação | Transferências - a) | Capitalização | Saldo em 30/09/2018 |
|---------------------------|---------------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| Edifícios e construções | 2.440.086 | 816 | (25.753) | (24.414) | 4.219 | (9.184) | 2.385.770 |
| Terrenos | 379.870 | - | (11.029) | - | (4.823) | - | 364.018 |
| Benfeitorias em andamento | (592) | - | - | - | 592 | - | - |
| Benfeitorias em imóveis | 30.422 | 5.265 | (2.337) | (4.030) | (592) | - | 28.728 |
| Total | 2.849.786 | 6.081 | (39.119) | (28.444) | (604) | (9.184) | 2.778.516 |

a) As transferências são compostas por:

| Total das transferências | |
|--------------------------|--------------|
| Destinos | Valor |
| Estoques | (41.017) |
| Outras | 40.413 |
| Total | (604) |

Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade):

| Propriedades | Valor justo em 31/12/2017 | Valor contábil em 30/09/2018 | Mais valia bruta não registrada |
|--------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Edifícios | 1.664.185 | 621.243 | 1.042.942 |
| Shoppings | 3.902.057 | 2.126.883 | 1.775.174 |
| Outros | 192.905 | 30.390 | 162.515 |
| Total | 5.759.147 | 2.778.516 | 2.980.631 |

A avaliação foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2017, sem efeitos relevantes para 30 de setembro de 2018, e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

- **Método da renda** - capitalização direta: por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Com yield entre 8,5% e 10%.
- **Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

| Indicadores | Média Ponderada |
|------------------------|------------------------|
| Crescimento da Receita | 3,40% |
| Inadimplência | 1,80% |
| Desconto sobre vendas | 5,20% |
| Vacância Financeira | 3,90% |
| Taxa de Adm/ Receita | 2,40% |
| Taxa de desconto | 6,20% |

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

| Descrição | % Depreciação e Amortização | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Imobilizado | | | | | |
| Edifícios e construções | 2,0% a 2,7% | - | - | - | 3 |
| Móveis e utensílios | 10% | 18 | 18 | 20 | 162 |
| Equipamentos processamento dados | 20% | 659 | 602 | 1.205 | 1.378 |
| Benfeitorias | | - | - | - | - |
| Total custo | | 677 | 620 | 1.225 | 1.543 |
| (-) Depreciação acumulada | | (595) | (558) | (840) | (761) |
| Imobilizado líquido | | 82 | 62 | 385 | 782 |
| Intangível | | | | | |
| Software e hardware | 20% | 37 | 12 | 669 | 589 |
| Marcas, patentes e direitos | | - | - | 3.484 | - |
| Total custo | | 37 | 12 | 4.153 | 589 |
| (-) Amortização acumulada | | (13) | (10) | (203) | (110) |
| Intangível líquido | | 24 | 2 | 3.950 | 479 |

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 30 de setembro de 2018 é apresentada como segue:

| Descrição | Saldo em 31/12/2017 | Adição / Baixa | Depreciação e Amortização | Transferência (a) | Saldo em 30/09/2018 |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------|
| Imobilizado | | | | | |
| Edifícios e construções | 3 | (3) | - | - | - |
| Móveis e utensílios | 146 | (142) | (1) | - | 3 |
| Equipamento de processamento de dados | 633 | (172) | (79) | - | 382 |
| Benfeitorias | - | - | - | - | - |
| Total | 782 | (317) | (80) | - | 385 |
| Intangível | | | | | |
| Software | 479 | 80 | (93) | 3.484 | 3.950 |
| Total | 479 | 80 | (93) | - | 3.950 |

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias

12.1 Financiamentos

Composição:

| Instituição Financeira | Data da contratação | Encargos | Referência | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|------------------------|-----------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Banco do Brasil | 23/12/2013 | 9,00% a.a. + TR | (a) | 154.580 | 166.288 | 154.580 | 166.288 |
| Banco Itaú | 03/11/2010 | 10% a.a. + TR | (b) | - | 11.371 | - | 11.371 |
| Banco Bradesco | 30/09/2011 | 9,30% a.a. + TR | (c) | - | - | 121.163 | 130.904 |
| Banco do Brasil | 18/11/2014 | 9,20% a.a. + TR | (d) | 74.204 | 79.824 | 74.204 | 79.824 |
| Bradesco | 12/12/2014 | 9,60% a.a. + TR | (e) | 287.918 | 282.069 | 287.918 | 282.069 |
| Bradesco | 12/05/2014 | 9,60% a.a. + TR | (f) | - | - | 83.111 | 81.325 |
| Banco Itaú | 03/08/2015 | 9,85% a.a. + TR | (g) | - | - | 103.360 | 105.447 |
| Banco do Brasil | 23/07/2015 | 9,52% a.a. + TR | (h) | - | - | 106.847 | 108.728 |
| Total | | | | 516.702 | 539.552 | 931.183 | 965.956 |
| Passivo circulante | | | | 43.063 | 42.304 | 78.170 | 70.132 |
| Passivo não circulante | | | | 473.639 | 497.248 | 853.013 | 895.824 |

O saldo do não circulante em 30 de setembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Controladora | Consolidado |
|-----------------|----------------|----------------|
| 2019 | 11.610 | 20.751 |
| 2020 | 35.381 | 70.026 |
| 2021 | 36.606 | 73.931 |
| 2022 | 37.949 | 78.029 |
| 2023 | 39.420 | 82.419 |
| 2024 | 41.052 | 87.245 |
| Acima de 6 anos | 271.621 | 440.612 |
| Total | 473.639 | 853.013 |

- a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia, para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses.

- b) Valor referente a cédula de crédito bancário com penhor de ações da CCP Bromélia, para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses. Financiamento quitado dentro do exercício.
- c) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses.
- d) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 151 meses.
- e) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.
- f) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses.
- g) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.
- h) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 138 meses.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 30 de setembro de 2018 pode ser assim representada:

| Descrição | Controladora | Consolidado |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Saldo em 31/12/2017 | 539.552 | 965.956 |
| Pagamento de principal | (42.845) | (60.679) |
| Pagamentos juros | (16.030) | (40.155) |
| Juros provisionados | 35.734 | 65.371 |
| Comissões apropriadas | 291 | 690 |
| Saldo em 30/09/2018 | 516.702 | 931.183 |

12.2 Debêntures

| Controladora e consolidado | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Debêntures | 789.238 | 531.090 |
| (-) Gastos com debêntures a amortizar | (4.657) | (5.138) |
| Juros sobre debêntures | 31.738 | 9.027 |
| Total | 816.319 | 534.979 |
| Circulante | 255.502 | 158.466 |
| Não circulante | 560.817 | 376.513 |

- Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das

taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2018 é de R\$ 54.152. (R\$ 109.092) em 31 de dezembro de 2017).

- Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,15% ao ano. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

Esta debêntures foi quitada em 12 de janeiro de 2018 (R\$ 140.280 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R\$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R\$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2018 é de R\$ 82.697. (R\$ 85.340 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,32% ao ano. O valor principal será pago em 3 parcelas anuais a partir de novembro de 2018, e os juros são pagos semestralmente a partir de maio de 2017.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2018 é de R\$ 204.880.(R\$ 200.267 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 45.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 450.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,40% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos em 9 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2019.

O saldo desta debêntures em 30 de setembro de 2018 é de R\$ 474.590.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 30 de setembro de 2018 pode ser assim representada:

| Descrição | Controladora e Consolidado |
|----------------------------|----------------------------|
| Saldo em 31/12/2017 | 534.979 |
| Pagamentos juros | (24.763) |
| Pagamento de principal | (193.020) |
| Adição Principal | 450.000 |
| Juros provisionados | 48.643 |
| Provisão Comissão | (717) |
| Comissões apropriadas | 1.197 |
| Saldo em 30/09/2018 | 816.319 |

O saldo do não circulante das debêntures em 30 de setembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Ano | Valores |
|----------------------------|----------------|
| 2019 | 68.000 |
| 2020 | 172.558 |
| 2021 | 108.124 |
| 2022 | 109.780 |
| 2023 | 61.902 |
| 6 anos ou mais | 40.454 |
| Saldo em 30/09/2018 | 560.817 |

5ª, 8ª e 9ª emissão - “Covenants”

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras intermediárias apresentadas pela Companhia, como segue:

| Índices e limites determinados nos contratos de debêntures | Até a data de vencimento | 30.09.2018 Posição atual |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
| Dívida corporativa líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: | 3.5x | 1,20x |
| Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a) | 7x | 4,68x |
| Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a: | 1.4x | 5,49x |
| (a) Refere-se a 9ª emissão. | | |

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Sobre as Garantias:

Para a 5º e 8º emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias. Para a 9º emissão as debêntures contam com hipoteca e Alienação fiduciária de cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente).

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 30 de setembro de 2018.

7ª emissão - Garantias.

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplemente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

12.3 Notas Promissórias

| Controladora e consolidado | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Notas Promissórias | - | 159.323 |
| (-) Gastos com comissões a amortizar | - | (231) |
| Total | - | 159.092 |
| Circulante | - | 39.092 |
| Não circulante | - | 120.000 |

A Companhia completou no terceiro trimestre de 2016 a emissão de R\$ 150.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Safra. Tendo como garantia, hipoteca de 1º. Grau e Alienação fiduciária de cotas em compartilhamento com a 6ª emissão de debêntures. O prazo para pagamento é de três anos, com vencimentos a cada cento e oitenta dias contados a partir de cada emissão de série (total de seis séries). Cada série é amortizada no seu total na data do vencimento. O custo da operação é de CDI + 1,15% por ano. As séries de notas promissórias número 1ª e 2ª foram liquidadas em 18 de janeiro e 17 de julho de 2017, respectivamente. Em 12 de janeiro de 2018 foi quitada da terceira à sexta séries.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 30 de setembro de 2018 pode ser assim representada:

| Descrição | Controladora e Consolidado |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Saldo em 31/12/2017 | 159.092 |
| Pagamentos juros | (5.441) |
| Pagamento de principal | (154.326) |
| Juros provisionados | 445 |
| Comissões apropriadas | 230 |
| Saldo em 30/09/2018 | - |

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| PIS | 44 | 16 | 302 | 328 |
| COFINS | 270 | 92 | 1.456 | 1.533 |
| ISS | 13 | 28 | 140 | 472 |
| IRPJ | - | - | 6.950 | 5.827 |
| CSLL | - | - | 2.563 | 2.148 |
| IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos | 34 | 216 | 178 | 1.158 |
| Demais | - | - | 558 | 30 |
| Total | 361 | 352 | 12.147 | 11.496 |

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

| Base de apuração | Consolidado | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Contas a receber – locação | 9.838 | 5.222 |
| Res sperata | 26.628 | 43.109 |
| Total | 36.466 | 48.331 |

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

| Imposto Diferido | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Contas a receber – locação | 607 | 351 |
| Total circulante | 607 | 351 |
| Res-sperata | 4.042 | 6.264 |
| Total não circulante | 4.042 | 6.264 |
| Total dos impostos diferidos | 4.649 | 6.615 |
| PIS | 239 | 314 |
| COFINS | 1.105 | 1.450 |
| IRPJ | 2.406 | 3.553 |
| CSLL | 899 | 1.298 |

15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

| Descrição | Consolidado | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| PIS e Cofins (a) | (9.481) | (9.481) |
| Refis IV (b) | - | (1.553) |
| IPTU | (2.294) | - |
| Subtotal | (11.775) | (11.034) |
| Depósitos judiciais | 11.966 | 11.155 |
| Total Ativo não circulante | 191 | 121 |

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2016), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2016).

(b) REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2017 possui os montantes de R\$ 1.553, registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e na rubrica “Depósitos judiciais”.

Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução na provisão de R\$ 1.618.

Neste ano, este processo foi dado diferimento com ganho de parte da ação, sendo revertido a provisão no valor de R\$ 1.409.

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

| ATIVO | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| Partes relacionadas | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| CCP Calianndra (b) | - | - | - | 38.896 |
| CLD (a) | 46 | 32 | 46 | 32 |
| Total partes relacionadas | 46 | 32 | 46 | 38.928 |

(a) AFAC desproporcional

(b) Valor transferido para propriedades para investimento.

b. Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

| Empreendimento | Unidade | Vigência contrato | Índice atualização | Mensal 2018 |
|-------------------|-------------|-------------------------|--------------------|-------------|
| FARIA LIMA SQUARE | 12° | 01/08/2016 à 31/07/2021 | IGP-M | 302 |
| FARIA LIMA SQUARE | 14° (Parte) | 01/08/2016 à 31/07/2021 | IGP-M | 83 |
| Total | | | | 385 |

c. Remuneração da Administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 30 de setembro de 2018 e de 2017 são compostas da seguinte forma:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 30/09/2018 | 30/09/2017 | 30/09/2018 | 30/09/2017 |
| Remuneração aos administradores (a) | 7.682 | 6.208 | 10.002 | 7.949 |
| Remuneração aos conselheiros | 565 | 648 | 565 | 648 |
| Total | 8.247 | 6.856 | 10.567 | 8.597 |

(a) Dentro da remuneração paga em 2018, temos o valor de R\$ 3.675 referente ao pagamento de PLR competência de 2017.

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2018, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 10.000 referente a competência de 2018.

17 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 2.252 (R\$ 1.608 em 31 de dezembro de 2017) no consolidado, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 27.590 em 30 de setembro de 2018 (R\$ 19.959 em 31 de dezembro de 2017).

18 Res sperata a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

| Empreendimento | Consolidado | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Shopping Tiete | 1.283 | 3.881 |
| Shopping Metropolitano | 1.854 | 3.462 |
| Shopping Cidade São Paulo | 17.809 | 27.107 |
| Shopping Cerrado | 1.642 | 2.396 |
| Total | 22.588 | 36.846 |
| Total circulante | 4.518 | 7.369 |
| Total não circulante | 18.070 | 29.477 |

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 30 de setembro de 2018 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

| | Quantidade de ações | Capital social |
|---------------------------|---------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2017 | 119.663.612 | 799.763 |
| Em 30 de setembro de 2018 | 119.663.612 | 799.763 |

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b. Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

c. Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O saldo destinado a reserva de lucros será investido em aquisição de imóveis e desenvolvimento de novos projetos, para os próximos quatro anos, conforme quadro abaixo:

Orçamento de Capital - Exercícios de 2018 a 2022

| Investimentos | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Total |
|-----------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Aquisição de imóveis | 84.667 | 84.667 | 84.667 | - | 254.001 |
| Desenvolvimento de projetos | - | 66.667 | 66.667 | 66.667 | 200.001 |
| Total | 84.667 | 151.334 | 151.334 | 66.667 | 454.002 |

20 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda, Park Place Adm. e Empr. de Trabalho Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de setembro de 2018 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 4.387 (R\$ 4.014 em 30 de setembro de 2017), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

b. Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para

a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 12).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

| Período findo em 30 de setembro de 2018 | Controladora | | | | Total |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
| | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos | |
| Empréstimos e financiamentos | 43.063 | 83.597 | 77.369 | 312.673 | 516.702 |
| Debêntures | 255.502 | 348.681 | 171.682 | 40.454 | 816.319 |
| Obrigações com investidores | 12 | - | - | - | 12 |
| Fornecedores | 7.664 | - | - | - | 7.664 |
| | 306.241 | 432.278 | 249.051 | 353.127 | 1.340.697 |

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

d. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.
- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e. Categoria dos instrumentos financeiros

| Descrição | Controladora | | Consolidado | | | |
|-------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|--------------------------|------------------|
| | | | | | Tipo de Mensuração | |
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 | Antes IFRS 9 | Após IFRS 9 |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 136.249 | 56.993 | 255.550 | 170.324 | Empréstimos e recebíveis | Custo Amortizado |
| Títulos e valores mobiliários | 192.784 | 148.621 | 238.386 | 170.908 | Empréstimos e recebíveis | Custo Amortizado |
| Contas a receber | 175 | - | 115.541 | 105.221 | Empréstimos e recebíveis | Custo Amortizado |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Financiamentos | 516.702 | 539.552 | 931.183 | 965.956 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Debêntures | 816.319 | 534.979 | 816.319 | 534.979 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Notas Promissórias | - | 159.092 | - | 159.092 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |
| Fornecedores | 1.466 | 515 | 7.664 | 12.385 | Custo Amortizado | Custo Amortizado |

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de setembro de 2018, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

| | | | Controladora | | | Consolidado | | | | |
|---------|----------------------|-------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Índice | Risco | % | Cenário provável | Cenário possível - stress 25% | Cenário remoto - stress 50% | Base | Cenário provável | Cenário possível - stress 25% | Cenário remoto - stress 50% | Base |
| Ativo | | | | | | | | | | |
| CDI | Decréscimo do Índice | 7,75% | 25.219 | 18.914 | 12.609 | 325.401 | 36.968 | 27.726 | 18.484 | 477.007 |
| Passivo | | | | | | | | | | |
| CDI | Acréscimo do Índice | 7,75% | (63.265) | (79.081) | (94.897) | (816.319) | (63.265) | (79.081) | (94.897) | (816.319) |

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 7,75%.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, a qual projetada para os próximos meses está próximo de zero.

22 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos findos em 30 de setembro de 2018 e de 31 de dezembro de 2017.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Empréstimos e financiamentos | 516.702 | 539.552 | 931.183 | 965.956 |
| Nota Promissória | - | 159.092 | - | 159.092 |
| Debêntures | 816.319 | 534.979 | 816.319 | 534.979 |
| Obrigação com investidores | 12 | 12 | 12 | 12 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários | (329.033) | (205.614) | (493.936) | (341.232) |
| Dívida líquida | 1.004.000 | 1.028.021 | 1.253.578 | 1.318.807 |
| Patrimônio líquido | 1.179.202 | 1.161.008 | 1.911.511 | 1.878.463 |

23 Receita líquida

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2018 | 30/09/2017 | 30/09/2018 | 30/09/2017 |
| Receita bruta | 1.507 | 4.377 | 403.325 | 356.241 |
| - Locação de imóveis | - | 1.794 | 272.401 | 261.796 |
| - Vendas de imóveis | - | - | 62.400 | 31.774 |
| - Prestação de serviços | 1.507 | 2.583 | 68.524 | 62.671 |
| Deduções sobre a receita | (128) | (510) | (25.113) | (20.692) |
| - Descontos Concedidos | - | - | (7.887) | (3.275) |
| - Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*) | (128) | (510) | (17.226) | (17.417) |
| Receita líquida | 1.379 | 3.867 | 378.212 | 335.549 |

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 3T/2018 | 3T/2017 | 3T/2018 | 3T/2017 |
| Receita bruta | 545 | 1.565 | 118.295 | 138.061 |
| - Locação de imóveis | - | 600 | 95.246 | 85.414 |
| - Vendas de imóveis | - | - | - | 31.688 |
| - Prestação de serviços | 545 | 965 | 23.049 | 20.959 |
| Deduções sobre a receita | (49) | (181) | (10.549) | (7.499) |
| - Descontos Concedidos | - | - | (5.517) | (1.049) |
| - Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*) | (49) | (181) | (5.032) | (6.450) |
| Receita líquida | 496 | 1.384 | 107.746 | 130.562 |

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda

24 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 30 de setembro de 2018 e 2017.

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 30/09/2018 | 30/09/2017 | 30/09/2018 | 30/09/2017 |
| Comissões | (737) | - | (4.225) | (4.041) |
| Condomínios e aluguéis | - | - | (23.690) | (28.988) |
| Custo de construção | - | - | (39.412) | (19.120) |
| Capitalização de juros | - | - | (9.186) | - |
| Demais gastos com vendas | - | - | (5.374) | (8.478) |
| Depreciação, amortização e exaustão | (39) | (77) | (34.978) | (33.569) |
| Despesas com pessoal | (13.059) | (12.250) | (24.693) | (21.238) |
| Impostos e taxas | - | - | (3.655) | (2.729) |
| Manutenção | - | - | (3.107) | (3.287) |
| Outras receitas e despesas | (3.623) | (7.559) | (4.764) | (9.174) |
| Serviços profissionais e contratados | (3.363) | (4.727) | (54.090) | (53.758) |
| Total | (20.821) | (24.613) | (207.174) | (184.382) |
| Alocado em: | | | | |
| Custos | - | (10) | (164.532) | (135.168) |
| Despesas comerciais | (1.528) | (930) | (10.900) | (13.142) |
| Despesas gerais e administrativas | (11.731) | (16.415) | (20.647) | (26.212) |
| Remuneração da administração | (2.753) | (3.811) | (3.971) | (5.344) |
| Participações de empregados e administradores | (4.809) | (3.447) | (7.124) | (4.516) |
| Total | (20.821) | (24.613) | (207.174) | (184.382) |

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 3T 2018 | 3T 2017 | 3T 2018 | 3T 2017 |
| Comissões | (737) | - | (1.954) | (1.328) |
| Condomínios e aluguéis | - | - | (7.935) | (9.454) |
| Custo de construção | - | - | 1.600 | (17.936) |
| Capitalização de juros | - | - | (9.186) | - |
| Demais gastos com vendas | - | - | (1.333) | (1.953) |
| Depreciação, amortização e exaustão | (13) | (20) | (11.087) | (12.635) |
| Despesas com pessoal | (6.244) | (3.845) | (10.443) | (7.277) |
| Impostos e taxas | - | - | (1.207) | (1.072) |
| Manutenção | - | - | (1.302) | (786) |
| Outras receitas e despesas | (2.249) | (2.175) | (2.593) | (2.967) |
| Serviços profissionais e contratados | (1.117) | (2.202) | (18.517) | (19.099) |
| Total | (10.360) | (8.242) | (63.957) | (74.507) |
| Alocado em: | | | | |
| Custos | - | - | (45.974) | (57.685) |
| Despesas comerciais | (925) | (263) | (3.597) | (3.595) |
| Despesas gerais e administrativas | (4.949) | (6.092) | (8.883) | (10.047) |
| Remuneração da administração | (910) | (1.125) | (1.331) | (1.894) |
| Participações de empregados e administradores | (3.576) | (762) | (4.172) | (1.286) |
| Total | (10.360) | (8.242) | (63.957) | (74.507) |

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 30 de setembro de 2018 e 2017 são assim constituídos:

| Informações | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas financeiras: | 30/09/2018 | 30/09/2017 | 30/09/2018 | 30/09/2017 |
| Receita de aplicações financeiras | 16.897 | 14.482 | 21.961 | 22.287 |
| Outros | 178 | 7.160 | 2.147 | 10.224 |
| Total receitas financeiras | 17.075 | 21.642 | 24.108 | 32.511 |
| Despesas financeiras: | | | | |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | (35.734) | (72.805) | (60.679) | (107.815) |
| Juros e atualização sobre debêntures | (48.643) | (62.197) | (48.643) | (62.197) |
| Juros e atualização sobre notas promissórias | (495) | (15.173) | (495) | (15.173) |
| Outros | (3.029) | (2.376) | (9.433) | (8.952) |
| Juros capitalizados (a) | (9.434) | (17.887) | (250) | (17.887) |
| Total despesas financeiras | (97.335) | (170.438) | (119.500) | (212.024) |
| Resultado financeiro líquido | (80.260) | (148.796) | (95.392) | (179.513) |

| Informações | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Receitas financeiras: | 3T 2018 | 3T 2017 | 3T 2018 | 3T 2017 |
| Receita de aplicações financeiras | 5.800 | 6.509 | 7.457 | 7.610 |
| Outros | 994 | 1.205 | 589 | 2.379 |
| Total receitas financeiras | 6.794 | 7.714 | 8.046 | 9.989 |
| Despesas financeiras: | | | | |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | (11.602) | (18.168) | (15.781) | (29.861) |
| Juros e atualização sobre debêntures | (16.501) | (17.120) | (16.501) | (17.120) |
| Juros e atualização sobre notas promissórias | - | (5.889) | - | (5.889) |
| Outros | (907) | (3.660) | (6.583) | (4.519) |
| Juros capitalizados (a) | (1.079) | (21.306) | 8.105 | (21.306) |
| Total despesas financeiras | (30.089) | (66.143) | (30.760) | (78.695) |
| Resultado financeiro líquido | (23.295) | (58.429) | (22.714) | (68.706) |

(a) Na visão consolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

26 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

| Reconciliação dos impostos - Setembro/2018 | Controladora | Consolidado |
|---|---------------------|--------------------|
| Lucro antes do Impostos | 12.862 | 77.714 |
| Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%) | (4.373) | (26.423) |
| Efeito de alíquota de imposto de entidades lucro presumido | - | 18.936 |
| Diferenças permanentes | 21.758 | 3.413 |
| - Equivalência patrimonial | 26.868 | (77) |
| - Outras diferenças permanentes | (5.080) | 3.490 |
| Crédito tributário de prejuízo fiscal não reconhecido | (17.385) | (23.091) |
| Imposto de renda e contribuição social - no resultado | 30 | (27.165) |
| Alíquota efetiva | 0,23% | -34,96% |

| Reconciliação dos impostos - Setembro/2017 | Controladora | Consolidado |
|---|---------------------|--------------------|
| Lucro antes do Impostos | 193.504 | 252.047 |
| Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%) | (65.791) | (85.696) |
| Efeito de alíquota de imposto de entidades lucro presumido | - | 11.691 |
| Diferenças permanentes | 15.387 | 4.117 |
| - Equivalência patrimonial | 15.829 | (1.039) |
| - Outras diferenças permanentes | (442) | 5.156 |
| Crédito tributário de prejuízo fiscal utilizado | 39.023 | 35.613 |
| Imposto de renda e contribuição social - no resultado | (11.381) | (34.275) |
| Alíquota efetiva | -5,88% | -13,60% |

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 30 de setembro de 2018, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 30 de setembro de 2018 o saldo de prejuízo fiscal é R\$ 370.971 (R\$ 339.840 em 31 de dezembro de 2017).

27 Informações por segmento

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2018 e 2017:

| Informação por Segmento - Setembro/2018 | | | | | | | |
|---|-----------------|----------|------------------|-----------------|--------------------------|----------------|------------------|
| Descrição | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 92.097 | - | 170.131 | - | 43 | 10.130 | 272.401 |
| Venda | - | - | 62.400 | - | - | - | 62.400 |
| Prestação de serviços | 1.507 | - | - | 67.017 | - | - | 68.524 |
| Total | 93.604 | - | 232.531 | 67.017 | 43 | 10.130 | 403.325 |
| Deduções da receita | | | | | | | |
| Locação | (7.285) | - | (11.502) | - | (7) | - | (18.794) |
| Venda | - | - | - | - | - | - | - |
| Prestação de serviços | - | - | - | (6.319) | - | - | (6.319) |
| Total | (7.285) | - | (11.502) | (6.319) | (7) | - | (25.113) |
| Receita líquida | 86.319 | - | 221.029 | 60.698 | 36 | 10.130 | 378.212 |
| Custo | | | | | | | |
| Locação | (12.472) | - | (65.871) | - | (36) | (1.283) | (79.662) |
| Venda | - | - | (39.412) | - | - | - | (39.412) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (45.458) | - | - | (45.458) |
| Total | (12.472) | - | (105.283) | (45.458) | (36) | (1.283) | (164.532) |
| Lucro bruto | 73.847 | - | 115.746 | 15.240 | - | 8.847 | 213.680 |
| Ativos operacionais (*) | 661.881 | - | 2.126.883 | 290 | 2.214 | 30.390 | 2.821.658 |

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

| Informações por região - Setembro/2018 | | | | | |
|--|------------------|----------------|--------------|------------|------------------|
| Descrição | SP | RJ | BA | Outros | Total |
| Receita Bruta | 375.531 | 26.149 | 1.082 | 563 | 403.325 |
| Deduções da receita | (23.460) | (1.610) | (43) | - | (25.113) |
| Receita líquida | 352.071 | 24.539 | 1.039 | 563 | 378.212 |
| Custos | (147.059) | (17.090) | (383) | - | (164.532) |
| Lucro Bruto | 205.012 | 7.449 | 656 | 563 | 213.680 |
| Ativos Operacionais | 2.185.301 | 628.695 | 7.662 | - | 2.821.658 |

| Informação por Segmento - Setembro/2017 | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------------|----------------|------------------|
| Descrição | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 89.737 | 734 | 157.558 | - | 42 | 13.726 | 261.797 |
| Venda | - | 31.500 | - | - | 274 | - | 31.774 |
| Prestação de serviços | 2.583 | - | - | 60.087 | - | - | 62.670 |
| Total | 92.320 | 32.234 | 157.558 | 60.087 | 316 | 13.726 | 356.241 |
| Deduções da receita | | | | | | | |
| Locação | (5.106) | (1.230) | (7.438) | - | - | - | (13.774) |
| Venda | - | - | - | - | (34) | - | (34) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (6.884) | - | - | (6.884) |
| Total | (5.106) | (1.230) | (7.438) | (6.884) | (34) | - | (20.692) |
| Receita líquida | 87.214 | 31.004 | 150.120 | 53.203 | 282 | 13.726 | 335.549 |
| Custo | | | | | | | |
| Locação | (11.304) | (1.183) | (60.210) | - | (2) | (2.053) | (74.752) |
| Venda | (1.340) | (17.367) | (192) | - | (221) | - | (19.120) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (41.296) | - | - | (41.296) |
| Total | (12.644) | (18.550) | (60.402) | (41.296) | (223) | (2.053) | (135.168) |
| Lucro bruto | 74.570 | 12.454 | 89.718 | 11.907 | 59 | 11.673 | 200.381 |
| Ativos operacionais | 659.460 | 19.006 | 2.191.672 | 370 | 5.535 | 30.894 | 2.906.937 |

| Informações por região - Setembro/2017 | | | | | |
|--|------------------|----------------|--------------|--------------|------------------|
| Descrição | SP | RJ | BA | Outros | Total |
| Receita Bruta | 327.462 | 26.400 | 1.017 | 1.362 | 356.241 |
| Deduções da receita | (16.958) | (3.691) | (43) | - | (20.692) |
| Receita líquida | 310.504 | 22.709 | 974 | 1.362 | 335.549 |
| Custos | (117.981) | (16.646) | (541) | - | (135.168) |
| Lucro Bruto | 192.523 | 6.063 | 433 | 1.362 | 200.381 |
| Ativos Operacionais | 2.254.937 | 644.244 | 7.756 | - | 2.906.937 |

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 30 de setembro de 2018 e 2017 (**trimestre a trimestre**):

| Informação por Segmento - 3T 2018 | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------|-----------------|
| Descrição | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 31.671 | - | 60.166 | - | 14 | 3.395 | 95.246 |
| Venda | - | - | - | - | - | - | - |
| Prestação de serviços | 545 | - | - | 22.504 | - | - | 23.049 |
| Total | 32.216 | - | 60.166 | 22.504 | 14 | 3.395 | 118.295 |
| Deduções da receita | | | | | | | |
| Locação | (2.716) | 34 | (5.700) | - | (2) | - | (8.384) |
| Venda | - | - | - | - | - | - | - |
| Prestação de serviços | - | - | - | (2.165) | - | - | (2.165) |
| Total | (2.716) | 34 | (5.700) | (2.165) | (2) | - | (10.549) |
| Receita líquida | 29.500 | 34 | 54.466 | 20.339 | 12 | 3.395 | 107.746 |
| Custo | | | | | | | |
| Locação | (4.625) | 298 | (27.426) | 14 | (6) | (523) | (32.268) |
| Venda | - | - | 1.600 | - | - | - | 1.600 |
| Prestação de serviços | - | - | - | (15.306) | - | - | (15.306) |
| Total | (4.625) | 298 | (25.826) | (15.292) | (6) | (523) | (45.974) |
| Lucro bruto | 24.875 | 332 | 28.640 | 5.047 | 6 | 2.872 | 61.772 |

| Informações por região - 3T 2018 | | | | | |
|----------------------------------|---------------|--------------|------------|-------------|----------------|
| Descrição | SP | RJ | BA | Outros | Total |
| Receita Bruta | 109.010 | 8.935 | 366 | (16) | 118.295 |
| Deduções da receita | (10.015) | (517) | (17) | - | (10.549) |
| Receita líquida | 98.995 | 8.418 | 349 | (16) | 107.746 |
| Custos | (39.707) | (6.143) | (124) | - | (45.974) |
| Lucro Bruto | 59.288 | 2.275 | 225 | (16) | 61.772 |

| Informação por Segmento - 3T 2017 | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------|-----------------|
| Descrição | Edifícios | Galpões | Shoppings | Serviços | Incorporação imobiliária | Outros | Total |
| Locação | 31.183 | (804) | 50.507 | - | 14 | 4.514 | 85.414 |
| Venda | - | 31.500 | - | - | 188 | - | 31.688 |
| Prestação de serviços | 965 | - | - | 19.994 | - | - | 20.959 |
| Total | 32.148 | 30.696 | 50.507 | 19.994 | 202 | 4.514 | 138.061 |
| Deduções da receita | | | | | | | |
| Locação | (1.855) | (1.025) | (2.256) | - | - | - | (5.136) |
| Venda | - | - | - | - | (13) | - | (13) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (2.350) | - | - | (2.350) |
| Total | (1.855) | (1.025) | (2.256) | (2.350) | (13) | - | (7.499) |
| Receita líquida | 30.293 | 29.671 | 48.251 | 17.644 | 189 | 4.514 | 130.562 |
| Custo | | | | | | | |
| Locação | (5.280) | (815) | (19.058) | - | (2) | (673) | (25.828) |
| Venda | (386) | (17.367) | (92) | - | (91) | - | (17.936) |
| Prestação de serviços | - | - | - | (13.921) | - | - | (13.921) |
| Total | (5.666) | (18.182) | (19.150) | (13.921) | (93) | (673) | (57.685) |
| Lucro bruto | 24.627 | 11.489 | 29.101 | 3.723 | 96 | 3.841 | 72.877 |

| Informações por região - 3T 2017 | | | | | |
|----------------------------------|----------------|--------------|------------|------------|----------------|
| Descrição | SP | RJ | BA | Outros | Total |
| Receita Bruta | 130.087 | 7.218 | 331 | 425 | 138.061 |
| Deduções da receita | (6.629) | (857) | (13) | - | (7.499) |
| Receita líquida | 123.458 | 6.361 | 318 | 425 | 130.562 |
| Custos | (51.931) | (5.588) | (166) | - | (57.685) |
| Lucro Bruto | 71.527 | 773 | 152 | 425 | 72.877 |

28 Lucro/Prejuízo por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o período findo em 30 de setembro de 2018 e de 31 de dezembro de 2017.

O cálculo básico de lucro/prejuízo por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluído é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros/prejuízos básico por mil ações:

| Lucro por Ação | Consolidado | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| | 30/09/2018 | 31/12/2017 |
| Lucro (Prejuízo) líquido | 12.892 | 174.204 |
| | | |
| Quantidade de ações | 119.664 | 119.416 |
| | | |
| Lucro (Prejuízo) por ação - básico | 0,108 | 1,459 |

29 Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 2.732.470.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 1.627.791.

30 Eventos subsequentes

- Em outubro, a Companhia concluiu a sua décima Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R\$ 300 milhões. As Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo-se em 15 de outubro de 2028, com juros mensais e amortização bullet. O custo da operação é de IPCA + 6,51% ao ano.
- Em outubro de 2018, a CCP Propriedades Imobiliárias S.A concluiu a aquisição do 11º andar do JK 1455. O imóvel possui a área privativa de 828,130m² e a área comum de 1.324,028m², com direito a 27 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, estando 100% locado.
- A Companhia com base nas demonstrações financeiras do exercício social em curso, será pago dividendos intermediários, no valor total de R\$ 120.000 equivalente a R\$ 1,002811114 por ação. Os dividendos serão imputados ao dividendo obrigatório relativo ao exercício de 2018 e estarão disponíveis aos acionistas da Companhia em 07 de novembro de 2018, sendo as ações negociadas na condição ex-direito a dividendos a partir de 25 de outubro de 2018, inclusive.

31 Aprovação das informações trimestrais

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas na reunião do Conselho de Administração em 30 de outubro de 2018.