

# Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

## 1 Contexto operacional

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 Base de preparação

### **Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

- (a) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).
- (b) As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de fevereiro de 2020.

Detalhes sobre as políticas contábeis do Grupo estão apresentadas na nota explicativa nº 4.

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais da Companhia no qual o CPC 06(R2)/IFRS 16 – Arrendamentos foram aplicados. As mudanças relacionadas nas principais políticas contábeis estão descritas na nota explicativa nº 5.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

## 3 Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, 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 dólar 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.

Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## **4 Principais práticas contábeis**

### **4.1 Base de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas de 31 de dezembro de 2019 e 2018, incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

- (i) Controladas - As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras 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, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
  - (ii.a) 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 11 - 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.

#### **4.2 Uso de estimativas e julgamentos**

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2019 que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

**a. *Vida útil das propriedades para investimentos***

As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos revisados pela Companhia de forma periódica, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

**b. *Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas***

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

**c. *Perdas relacionadas a contas a receber***

Adotamos como política a provisão para perda quando identificada uma incerteza significativa, usualmente parcelas vencidas acima há mais de 360 dias. Para perda esperada a companhia faz análise do contas a receber em conjunto com a análise do cenário macroeconomico para definir o percentual utilizado para o cálculo da perda esperada do contas a receber.

**d. *Instrumentos financeiros***

Nossos instrumentos financeiros estão sujeitos principalmente a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), a qual, é influenciada pela taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia, regulamentada pelo Banco Central do Brasil.

**e. *Divulgação do valor justo das propriedades para investimento***

Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 12.

### *Mensuração do valor justo*

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

#### **4.2.1 *Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis***

- (a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

- (b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

#### **4.2.2 *Caixa e equivalentes de caixa***

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”.

#### **4.2.3 *Títulos e valores mobiliários***

A companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado - VJR”, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

Para fins dessa avaliação, a companhia avalia o ‘principal’ definindo como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

#### **4.2.4 *Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa***

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

#### **4.2.5 *Estoques***

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

##### *Capitalização de juros*

Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

##### *Valor Realizável Líquido dos Estoques*

O valor realizável líquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 R.1 – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

#### **4.2.6 *Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis***

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

#### **4.2.7 *Investimentos***

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras 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 ou controle conjunto deixa de existir.

#### **4.2.8 *Propriedades para investimento***

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 12. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

#### **4.2.9 *Imobilizado***

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 13, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

#### **4.2.10 *Intangível***

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

#### **4.2.11 *Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)***

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

#### **4.2.12 *Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes***

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **4.2.13 *Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro***

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R\$ 78.000, podem optar pelo

regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

#### **4.2.14 Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

#### **4.2.15 Instrumentos financeiros e derivativos**

##### **a. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

##### **b. Ativos financeiros**

Ativos financeiros classificados como custo amortizado - Contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros a valor justo por meio de resultado – Contemplam caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

##### **c. Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

#### **4.2.16 *Benefícios a funcionários e dirigentes***

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota explicativa 22.b.

#### **4.2.17 *Lucro/Prejuízo básico e diluído por ação***

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). O parte diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 30.

#### **4.2.18 *Informações por segmentos***

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, shoppings, serviços, e outros.

#### **4.2.19 *Distribuição de dividendos***

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

#### **4.2.20 *Informações suplementares***

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

#### **4.2.21 *Ações em tesouraria***

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.



## 5 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas ainda não adotadas

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

Novas práticas adotadas a partir de 1º de janeiro de 2019

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 06 R.2 Operações de Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade IFRS 16. Refere-se à definição e orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
ICPC 22/IFRIC23 – Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda	Esta interpretação esclarece como aplicar requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

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

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 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.

Na transição para o CPC 06 (R2)/IFRS 16, a Companhia reconheceu ativo de direito de uso como ativo imobilizado e passivo de arrendamento como outras contas a pagar. As informações sobre arrendamentos para os quais a Companhia é a arrendatária são apresentadas abaixo:  
Em milhares de reais

Ativo de direito de uso	6.277
Passivo de arrendamento - circulante	(1.028)
Passivo de arrendamento – não circulante	(5.249)
Desreconhecimento de despesa de aluguel	995
Despesa de depreciação do exercício	(810)
Juros sobre arrendamento	(67)

### **Adoção inicial do ICPC22/IFRIC23 - Incerteza sobre o Tratamento sobre o Lucro**

O ICPC 22, com correlação às normas internacionais de contabilidade – IFRIC 23, esta Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação

Quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro, esta Interpretação trata:

- (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
  - (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
  - (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
  - (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias
- Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.
  - Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

A Companhia avaliou o impacto e adoção da norma e não identificou impacto relevante nas demonstrações financeiras.

## **6 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.

O saldo do caixa e equivalente de caixa enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	575	465	26.627	12.047
CDB	295.446	138.161	374.674	203.849
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>296.021</b>	<b>138.626</b>	<b>401.301</b>	<b>215.896</b>

## 7 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Debêntures	58.985	-	61.411	26.071
CDB	115.234	-	119.973	17.478
Compromissadas	3.423	-	4.680	30.739
Letras Financeiras	243.475	36.923	253.488	74.400
Letras Financeiras do Tesouro	54.276	-	56.513	15.120
Fundos de Investimentos	-	86.378	1.843	2.879
<b>Total títulos e valores mobiliários</b>	<b>475.393</b>	<b>123.301</b>	<b>497.908</b>	<b>166.687</b>

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%).

O saldo de títulos e valores mobiliários enquadram-se na categoria de valor justo por meio do resultado – VJR.

## 8 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Locações	7.527	419	79.432	58.456
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.477	10.948
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.496	1.399
Serviços de administração	-	-	5.409	4.324
<b>Sub-total saldo a receber</b>	<b>7.527</b>	<b>419</b>	<b>96.814</b>	<b>75.127</b>
Linearização (b)	-	-	38.207	32.207
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(26.351)	(23.314)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>7.527</b>	<b>419</b>	<b>108.670</b>	<b>84.020</b>
Circulante	7.527	419	75.190	80.794
Não circulante	-	-	33.480	3.226

- (a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empreendimentos Thera Residencial e Saletas.
- (b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber, com base no regime de competência
- (c) A empresa adota como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, quando identifica uma certeza significativa, usualmente parcelas vencidas acima de 360 dias e um percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber.

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2019 tem a seguinte composição, por vencimento:

<b>À Vencer</b>	<b>80.405</b>
<b>Operações vencidas &lt; 360 dias</b>	<b>4.714</b>
<b>Operações vencidas &gt; 360 dias</b>	<b>23.551</b>
<b>Saldo a Receber</b>	<b>108.670</b>

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>2021</b>	9.585
<b>2022</b>	8.014
<b>2023</b>	7.967
<b>2024</b>	7.914
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>33.480</b>

## 9 Estoques

<b>Circulante</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Thera Residencial e Saletas	944	944
<b>Total circulante</b>	<b>944</b>	<b>944</b>
<b>Não circulante</b>		
Terreno para futuro desenvolvimento	42.618	42.200
<b>Total não circulante</b>	<b>42.618</b>	<b>42.200</b>

Em dezembro de 2019, a companhia não possui nenhum imóvel em estoque dado como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2019 é representada da seguinte forma:

<b>Saldo 2018</b>	<b>43.144</b>
Custos Incorridos	418
<b>Saldo 2019</b>	<b>43.562</b>

## 10 Impostos a compensar

Representado por:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	45.679	36.586	60.075	42.653
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	100	2	4.897	628
PIS e COFINS	9	9	588	404
Demais impostos a compensar	22	11	75	57
<b>Total</b>	<b>45.810</b>	<b>36.608</b>	<b>65.635</b>	<b>43.742</b>
Circulante	12.186	6.783	13.131	6.783
Não circulante	33.624	29.825	52.504	36.959

- (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.

## 11 Investimentos

### 11.1 As principais informações das coligadas em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 estão assim resumidas

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Carcavelos	37	5	9.576	9.576	-	-	12	-	9.601	9.581
Cyrela Tururin	1.935	2.001	41	37	618	717	-	-	1.358	1.321
CLD	40.331	33.886	-	-	67	71	-	-	40.264	33.815
CCP Canela	10	14	31.908	31.799	5	11	-	-	31.913	31.802
CCP Sandalo	1.519	952	158	86	544	568	1.069	981	64	(511)
SPE Azione	12.275	15.783	255.346	257.765	4.231	17.848	39	41.976	263.351	213.724
Fundo Brasílio Machado	1.550	1.325	8.375	8.594	93	686	-	-	9.832	9.233
Delivery Center (a)	35.610	-	37.549	-	28.419	-	-	-	44.470	-

<b>Coligadas</b>	<b>Receita Líquida</b>		<b>Custos</b>		<b>Lucros / (Prejuízos)</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Carcavelos	-	-	17	-	(17)	-
Cyrela Tururin	51	-	3	97	1	(82)
CLD	4	-	(486)	-	576	(71)
CCP Canela	4	-	60	-	(56)	(292)
CCP Sandalo	90	-	13	41	38	(913)
SPE Azione	35.196	28.474	2.498	15.154	753	5.724
Fundo Brasílio Machado	3.251	2.343	22.017	2.043	13.179	39
Delivery Center (a)	(3.023)	-	9.941	-	(12.964)	-

- (a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação de 11,28% do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), correspondente a 136.282 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas mediante aporte de R\$12.000. Do montante total pago, R\$ 724 foi alocado como intangível, sendo R\$ 139 de marcas sem vida útil definida, R\$ 532 de software com vida útil definida de 1 ano e 5 meses e relacionamento com lojistas com vida útil definida de 10 anos e R\$ 7.438 foi alocado como ágio, o qual, será reavaliado anualmente para fins de impairment.

## 11.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em 31/12/2018	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2019
	2018	2019						
Investimentos em Controladas								
Aquarius	66,57%	66,57%	59.841	-	(14.113)	13.220	-	58.948
CCP Acácia	100,00%	100,00%	16.264	-	(1.200)	(433)	-	14.631
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.437	-	(2.583)	2.968	-	7.822
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	10.115	-	(14.458)	12.642	-	8.299
CCP Agata	99,99%	99,99%	30.761	-	-	2.690	-	33.451
CCP Alecrim c)	66,57%	66,57%	3.568	(3.568)	-	-	-	-
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.167	-	(2.583)	2.990	-	9.574
CCP Asset	100,00%	100,00%	7.654	302	-	2.053	-	10.009
CCP Aurora	66,57%	66,57%	61.397	5.864	-	(1.294)	(278)	65.689
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	25.549	-	-	1.148	(140)	26.557
CCP Calianдра	62,50%	62,50%	147.157	69.155	-	(11.562)	(841)	203.909
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	-	1	-	(1)	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	35.166	-	-	(1)	-	35.165
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	32.604	-	-	1.848	-	34.452
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	1	57.524	-	(1.918)	-	55.607
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(82)	-	-	45	-	(37)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	25.462	(3.475)	-	(398)	-	21.589
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	474.585	76.616	-	(6.169)	(1.143)	543.889
CCP Marfim	25,00%	25,00%	85.288	(1)	(1.538)	3.757	(212)	87.294
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.821	-	(1.232)	1.456	-	2.045
CCP Mogno	99,90%	99,90%	516	-	(400)	6	-	122
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.436	-	(293)	274	-	5.417
CCP Participações	100,00%	100,00%	87	-	-	8	-	95
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	1	-	-	(1)	-	-
CCP Propriedades	61,29%	61,29%	51.392	-	(7.363)	5.387	-	49.416
CCP Quartzo	99,98%	99,98%	1	-	-	-	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	(265)	256	-	(146)	-	(155)
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.696	900	(7.196)	6.214	-	16.614
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	121.224	(722)	(41.985)	46.559	(28)	125.048
Micônia	100,00%	100,00%	571.557	-	(45.876)	29.642	(1.567)	553.756
Millennium	66,57%	66,57%	60.950	1	(14.579)	17.418	-	63.790
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	535	2.776	-	(2.583)	-	728
YM Investimentos	100,00%	100,00%	66.559	1.876	-	4.348	-	72.783
Colorado Emp e Part Ltda. a)	0,00%	50,00%	-	20.716	-	144	-	20.860
JK D - FII b)	0,00%	30,00%	-	76.465	-	8	-	76.473
JK E - FII b)	0,00%	30,00%	-	121.920	-	52	-	121.972
Ágio na aquisição de participações d)			24.464	6.796	-	-	-	31.260
Subtotal - investidas controladas			1.952.911	433.402	(155.399)	130.371	(4.209)	2.357.076
Investimentos em Coligadas								
Carcavels	12,64%	12,64%	1.211	5	-	(2)	-	1.214
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.243	55	-	-	-	16.298
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	(256)	-	-	288	-	32
CLD	60,00%	60,00%	20.490	3.903	-	(34)	-	24.359
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	660	1	-	18	-	679
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.616	247	(327)	378	-	4.914
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.559	20.904	(6.324)	5.272	(107)	109.304
Delivery Center Holding S.A.	0,00%	11,28%	-	6.510	-	(1.462)	-	5.048
Subtotal - investidas coligadas			132.523	31.625	(6.651)	4.458	(107)	161.848
Total de investimentos			2.085.434	465.027	(162.050)	134.829	(4.316)	2.518.924

(a) A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu na proporção de 50% o 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo em 7 de novembro de 2019 no valor de R\$ 20.000.

(b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/PP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco 5º ao 22º Pavimento D (“Torre D”) e Unidade Autônoma Bloco E (“Torre E”), ambas localizada no Setor “C” do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº .2041 e nº 2.235, na cidade de São Paulo, e da totalidade das ações de emissão das respectivas sociedades titulares na sua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PP Parallel Holding Cajamar I LLC.

- (c) Em 26 de dezembro de 2019, a controlada CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi vendida em sua totalidade a OFL Participações S.A.
- (d) Na aquisição das empresas SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e na empresa Fundo Grand Plaza, a shoppings. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.438	1.466
Fundo Centro Textil	742	758
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	18.487	19.031
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.155	3.209
<b>Total</b>	<b>23.822</b>	<b>24.464</b>

### 11.3 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2018	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2019
	2018	2019							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.211	5	-	(2)	-	-	1.214
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.242	55	-	1	-	-	16.298
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	(256)	-	-	288	-	-	32
CLD	60,00%	60,00%	20.489	3.903	-	(34)	-	-	24.358
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	7.035	127	(746)	(478)	-	-	5.938
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	660	1	-	19	-	-	680
Fundo Brasílio Machado	50,00%	50,00%	4.618	247	(327)	377	-	-	4.915
Parallel	0,20%	0,20%	1.227	-	-	406	453	-	2.086
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.558	20.902	(6.324)	5.272	-	(107)	109.301
Delivery Center Holding S.A. (a)	11,28%	11,28%	-	6.509	-	(1.462)	-	-	5.047
Texas - Torre D (b)	0,00%	30,00%	-	11.004	-	-	-	-	11.004
Oklahoma - Torre E (c)	0,00%	30,00%	-	22.532	-	-	-	-	22.532
Outros Investimentos (d)	-	-	17.176	261	(773)	(1.647)	-	-	15.017
Ágio na aquisição de participações	-	-	1.713	-	-	-	7.421	-	9.134
<b>Total investimentos</b>			<b>159.673</b>	<b>65.546</b>	<b>(8.170)</b>	<b>2.740</b>	<b>7.874</b>	<b>(107)</b>	<b>227.556</b>

- (a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação de 11,28% do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), correspondente a 136.282 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas mediante aporte de R\$12.000. Do montante total pago, R\$ 724 foi alocado como intangível, sendo R\$ 139 de marcas sem vida útil definida, R\$ 532 de software com vida útil definida de 1 ano e 5 meses e relacionamento com lojistas com vida útil definida de 10 anos e R\$ 7.438 foi alocado como ágio, o qual, será reavaliado anualmente para fins de impairment.
- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (d) 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.

## 12 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 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 são assim representados:

Descrição	% Depreciação	Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	3.742.039	2.599.567
Terrenos	-	362.816	364.018
Benfeitorias em imóveis	2%	46.571	39.141
<b>Total custo</b>		<b>4.151.426</b>	<b>3.002.726</b>
(-) Depreciação acumulada	2,0% a 2,7%	(253.239)	(212.843)
<b>Total das propriedades para investimento</b>		<b>3.898.187</b>	<b>2.789.883</b>

Em 31 de dezembro de 2019, a companhia possui o montante de R\$ 2.687.369, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2019 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2018	Adições (a)	Baixas (b)	Depreciação	Capitalização	Saldo em 31/12/2019
Edifícios e construções	2.397.310	1.152.709	(3.593)	(42.017)	(4.209)	3.500.200
Terrenos	364.018	-	(1.202)	-	-	362.816
Benfeitorias em imóveis	28.555	8.896	(1.466)	(814)	-	35.171
<b>Total</b>	<b>2.789.883</b>	<b>1.161.605</b>	<b>(6.261)</b>	<b>(42.831)</b>	<b>(4.209)</b>	<b>3.898.187</b>

- (a) A CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu o Edifício Birman 10, localizado na rua Verbo Divino, nº 1.400, Chácara Santo Antônio, na cidade de São Paulo em junho de 2019.

A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu o 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo em novembro de 2019.

A Companhia, adquiriu, em conjunto com a CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII, titulares, respectivamente do usufruto da Unidade Autônoma 5º ao 22º Pavimentos D e Unidade Autônoma Bloco E, ambas localizadas no Condomínio WTorre JK, situado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e nº 2235, na cidade de São Paulo em dezembro de 2019.

- (b) As baixas referem-se a venda da controlada CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda. conforme descrito na Nota Explicativa 11.2 item (c).

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. 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 31/12/2019	Valor contábil em 31/12/2019	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	3.912.148	1.777.361	2.134.787
Shoppings	5.065.579	2.090.954	2.974.625
Outros	173.142	29.872	143.270
<b>Total</b>	<b>9.150.869</b>	<b>3.898.187</b>	<b>5.262.682</b>

<b>Propriedades</b>	<b>Valor justo em 31/12/2018</b>	<b>Valor contábil em 31/12/2018</b>	<b>Mais valia bruta não registrada</b>
Edifícios	1.618.318	639.053	979.265
Shoppings	3.988.042	2.120.544	1.867.498
Outros	143.259	30.286	112.973
<b>Total</b>	<b>5.749.619</b>	<b>2.789.883</b>	<b>2.959.736</b>

A avaliação para os shoppings da Companhia foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2019 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:

<b>Indicadores</b>	<b>Média Ponderada</b>
Crescimento da Receita	3,1%
Inadimplência	1,9%
Desconto médio sobre aluguel	5,9%
Vacância Financeira	3,9%
Taxa de Adm./Receita	2,0%
Taxa de desconto	5,9%

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

A avaliação para propriedade para investimentos dos edifícios foi determinada por avaliadores imobiliários externos independentes, com qualificação adequada e reconhecida, e experiência recente na localidade e na categoria da propriedades que estão sendo avaliadas.

O texto a seguir demonstra o método de avaliação e principais taxas na mensuração do valor justo da propriedades para investimento:

- Método da capitalização da renda – por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento. O modelo de análise considera a apuração dos resultados dos empreendimentos antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 8,55% ao ano. A taxa média de capitalização utilizada foi de 7,92% ao ano.

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	3,4%
Inadimplência	0,1%
Desconto sobre locação	0%
Vacância Financeira	0%
Taxa de Adm./Receita	0%
Taxa de desconto	8,5%

## 13 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

		Controladora		Consolidado	
Descrição	% Depreciação e Amortização	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Imobilizado</b>					
Móveis e utensílios	10%	50	50	52	52
Equipamentos processamento dados	20%	696	695	3.500	1.242
Benfeitorias	10%	-	-	404	404
Direito de uso (a)	-	6.277	-	6.277	-
<b>Total custo</b>		<b>7.023</b>	<b>745</b>	<b>10.233</b>	<b>1.698</b>
(-) Depreciação acumulada		(636)	(602)	(1.291)	(996)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>6.387</b>	<b>143</b>	<b>8.942</b>	<b>702</b>
<b>Intangível</b>					
Software e hardware	2,0% a 2,7%	625	94	1.370	754
Marcas, patentes e direitos	-	139	-	139	3.484
Relacionamento com lojistas	10%	53	-	53	-
<b>Total custo</b>		<b>817</b>	<b>94</b>	<b>1.562</b>	<b>4.238</b>
(-) Amortização acumulada	2,0 a 2,7%	(33)	(16)	(400)	(239)
<b>Intangível líquido</b>		<b>784</b>	<b>78</b>	<b>1.162</b>	<b>3.999</b>

- (a) Adição referente à adoção inicial do IFRS 16 – Arrendamentos, no qual a Companhia é locatária de um ativo.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2018	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Saldo em 31/12/2019
<b>Imobilizado</b>				
Edifícios e construções	2	-	-	2
Móveis e utensílios	33	-	(5)	28
Equipamentos processamento de dados	397	2.258	(209)	2.446
Benfeitorias	270	-	(81)	189
Direito de uso	-	7.087	(810)	6.277
<b>Total</b>	<b>702</b>	<b>9.345</b>	<b>(1.105)</b>	<b>8.942</b>
<b>Intangível</b>				
Software	515	616	(161)	970
Marcas, patentes e direitos	3.484	(3.345)	-	139
Relacionamento com lojistas	-	53	-	53
<b>Total</b>	<b>3.999</b>	<b>(2.676)</b>	<b>(161)</b>	<b>1.162</b>

## 14 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

### 14.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Banco Bradesco	30/09/2011	9,30% a.a. + TR	(a)	-	-	-	117.793
Banco Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(b)	-	275.949	-	275.949
Banco Bradesco	12/05/2014	9,60% a.a. + TR	(c)	-	-	-	79.716
Banco Itaú	03/08/2015	8,50% a.a. + TR	(d)	-	-	94.362	101.886
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(e)	-	-	-	104.876
<b>Total</b>				<b>-</b>	<b>275.949</b>	<b>94.362</b>	<b>680.220</b>
Passivo circulante				-	12.687	6.033	46.725
Passivo não circulante				-	263.262	88.329	633.495

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>Ano</b>	<b>Consolidado</b>
2021	6.898
2022	7.148
2023	7.778
2024	8.461
2025	9.202
Acima de 6 anos	48.842
<b>Total</b>	<b>88.329</b>

- (a) 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.

- (b) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 117.793)

Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.

- (c) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 275.949)

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.

- (d) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 79.716)

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.

- (e) 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.

Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 104.876)

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 31 de dezembro de 2019 pode ser assim representada:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>275.949</b>	<b>680.220</b>
Pagamento de principal	(279.801)	(592.575)
Pagamentos juros	(26.545)	(62.712)
Juros provisionados	26.943	66.628
Provisão de comissão	-	(2.085)
Comissões apropriadas	3.453	4.886
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>-</b>	<b>94.362</b>

## 14.2 Debêntures

Debêntures	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Debêntures – 5ª emissão	12/09/2013	CDI	(a)	-	54.450	-	54.450
Debêntures – 7ª emissão	30/09/2016	CDI	(b)	77.202	81.748	77.202	81.748
Debêntures – 8ª emissão	30/11/2016	CDI	(c)	-	133.414	-	133.414
Debêntures – 9ª emissão	10/01/2018	CDI	(d)	361.113	483.588	361.113	483.588
Debêntures – 10ª emissão	17/10/2018	IPCA	(e)	311.373	300.359	311.373	300.359
Debêntures – 11ª emissão	15/05/2019	CDI	(f)	300.307	-	300.307	-
Debêntures – 12ª emissão	15/12/2019	CDI	(g)	356.488	-	356.488	-
Debêntures – 1ª emissão	15/12/2019	CDI	(h)	-	-	108.928	-
<b>Total</b>				<b>1.406.483</b>	<b>1.053.559</b>	<b>1.515.411</b>	<b>1.053.559</b>
Passivo circulante				116.774	261.059	130.493	261.059
Passivo não circulante				1.289.709	792.500	1.384.918	792.500

- (a) 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 vencimento desta debênture e consequentemente sua quitação ocorreu em agosto de 2019. (O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 54.450)

- (b) 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 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 77.202. (R\$ 81.748 em 31 de dezembro de 2017).

- (c) 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.

Esta debêntures foi quitada em julho de 2019. (O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 133.414)

- (d) 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 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 361.113. (R\$ 483.588 em 31 de dezembro de 2018).

- (e) Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10.000,00, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 311.373. (R\$ 300.359 em 31 de dezembro de 2018).

- (f) Em 29 de abril de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 11ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de Debêntures emitidas em cada série foi definida conforme o procedimento de Bookbuilding. Sendo 10.000 debênture para a primeira série e 20.000 para a segunda série, com o valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 300.000. As debêntures da primeira série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 0,7% ao ano. As debêntures da segunda série terão juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,4% ao ano. O valor do principal da primeira série será pago no vencimento em maio de 2022, o valor do principal da segunda série será pago em parcelas anuais a partir de maio de 2023 e os juros serão pagos semestralmente.

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 300.307.

- (g) Em 12 de dezembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 12ª 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 360.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 360.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,29% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago em três parcelas anuais a partir de dezembro de 2025 e juros serão pagos anualmente a partir de dezembro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 356.488.

- (h) Em 12 de dezembro de 2019, os acionistas da CCP Marfim aprovaram em assembleia geral extraordinária a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, sendo 110.000 debêntures com valor nominal de R\$ 1, sendo o valor total da emissão de R\$ 110.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,13% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos mensalmente a partir de janeiro de 2020.

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 108.928.

Com exceção da 11ª emissão de debêntures, 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 31 de dezembro de 2019 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>1.053.559</b>	<b>1.053.559</b>
Pagamentos juros	(96.184)	(96.184)
Pagamento de principal	(292.163)	(292.164)
Adição Principal	660.000	770.000
Juros provisionados	85.386	85.506
Provisão Comissão	(8.005)	(9.196)
Comissões apropriadas	3.890	3.890
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>1.406.483</b>	<b>1.515.411</b>

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Descrição	Controladora	Consolidado
Ano	Valores	Valores
2021	106.843	120.443
2022	209.261	222.862
2023	162.275	175.875
2024	112.983	126.583
2025	135.980	149.580
6 anos ou mais	562.367	589.575
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>1.289.709</b>	<b>1.384.918</b>

### **9º e 11º 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 demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até a data de vencimento	31.12.2019 Posição atual
EBITDA/ Despesas financeiras líquidas deve ser superior a:	1.2x	2,45
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	3,50
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	5,02

(a) Refere-se a 9º.

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.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2019.



## ***Sobre as Garantias***

### ***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 adimplente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

### ***9ª emissão - Garantias***

As debêntures contam com Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplimento 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).

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

### ***10ª emissão - Garantias***

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além do integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 10ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia.

A Companhia deverá manter um LTV (Loan to value) inferior a 70%. Caso esse indicador financeiro não seja atendido, a Companhia deverá manter sua Dívida líquida/EBITDA igual ou inferior a 7,0x para não sofrer o vencimento antecipado das debêntures.

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

### ***11ª emissão - Garantias***

Para a 11ª emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias.

### ***12ª emissão - Garantias***

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 12ª Escritura de Emissão, nos termos do respectivo Contrato de Garantia.

A Companhia deverá manter um Índice de Cobertura equivalente a, no mínimo 1,3x.

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

### ***1ª emissão da CCP Marfim - Garantias***

As debêntures contam com Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 1ª Escritura de Emissão, nos termos dos respectivos Contratos de Garantias.

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

### 14.3 Obrigação por aquisição de imóvel

Securitizadora	Data da contratação	Encargos	Ref	Consolidado	
				31/12/2019	31/12/2018
RB Capital	18/12/2015	100% CDI	(a)	111.768	-
RB Capial	18/12/2015	100% CDI	(b)	283.216	-
<b>Total</b>				<b>394.984</b>	<b>-</b>
Passivo circulante				-	-
Passivo não circulante				394.984	-

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários para o período findo em 31 de dezembro de 2019 pode ser assim representada:

Descrição	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>-</b>
Adição Principal	394.984
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>394.984</b>

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2019 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Consolidado
2020	-
2021	-
2022	-
2023	394.984
<b>Total</b>	<b>394.984</b>

- (a) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,45% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 12 de dezembro de 2018, sendo 60 parcelas, e amortização do principal ocorrerá no vencimento da última parcela.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 111.768

- (b) Em 26 de dezembro de 2019, a companhia celebrou o Memorando de Fechamento referente ao Compromisso de Cessão Onerosa de Direitos Aquisitivos de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII. No momento da compra o FII havia uma obrigação de aquisição do imóvel que será honrada através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 129ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento dos juros é mensal, rendendo juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,45% ao ano (base 252 dias úteis), tendo como data base 12 de dezembro de 2018, sendo 60 parcelas, e amortização do principal ocorrerá no vencimento da última parcela.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, permanece a Alienação Fiduciária da sua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

O valor atualizado referente a obrigação do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 283.216

## 15 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PIS	51	35	383	261
COFINS	316	218	1.846	1.256
ISS	369	14	822	330
IRPJ	-	-	17.668	7.254
CSLL	-	-	6.418	2.679
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	512	71	1.720	1.293
Demais	-	-	40	384
<b>Total</b>	<b>1.248</b>	<b>338</b>	<b>28.897</b>	<b>13.457</b>

## 16 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

Base de apuração	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber – locação	11.993	8.961
Res sperata	15.145	24.261
<b>Total</b>	<b>27.138</b>	<b>33.222</b>

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber – locação	372	560
<b>Total circulante</b>	<b>372</b>	<b>560</b>
Res-sperata	2.201	3.525
<b>Total não circulante</b>	<b>2.201</b>	<b>3.525</b>
<b>Total dos impostos diferidos</b>	<b>2.573</b>	<b>4.085</b>
PIS	135	212
COFINS	620	978
IRPJ	1.322	2.106
CSLL	496	789

## 17 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	
	31/12/2019	31/12/2018
Pis e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
<b>Subtotal</b>	<b>(11.775)</b>	<b>(11.775)</b>
Depósitos judiciais	11.951	11.966
<b>Total Ativo não circulante</b>	<b>176</b>	<b>191</b>

(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 2018), 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 2018).

## 18 Partes relacionadas

### a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Partes relacionadas</b>				
CLD (a)	46	46	46	46
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

(a) AFAC desproporcional

### b. Mútuo

Descrição	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Partes relacionadas</b>		
Shopping D (a)	283	-
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>283</b>	<b>-</b>

(a) Mútuo DBA Empreendimentos e Participações Ltda. com vencimento em julho de 2021.

**c. Nota de Débito**

A Companhia possui notas de débitos e suas controladas, conforme segue:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Partes relacionadas</b>				
CCP Administração de Propriedades Ltda.	25	-	25	-
CCP Leasing Malls Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-	6	-
CSC Serviços Administrativos Ltda.	23	-	23	-
Tietê Administradora Ltda.	-	-	1.089	-
<b>Total partes relacionadas</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>1.143</b>	<b>-</b>

**d. 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	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	337
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	93
Total				<b>430</b>

**e. 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 pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Remuneração aos administradores (a)	6.682	4.204	9.358	6.088
Remuneração aos conselheiros	929	385	929	385
<b>Total</b>	<b>7.611</b>	<b>4.589</b>	<b>10.287</b>	<b>6.473</b>

- (a) Dentro da remuneração paga em 2019, temos o valor de R\$ 4.497 referente ao pagamento de PLR competência de 2018.

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2019, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R\$ 12.000 referente a competência de 2019.

## 19 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 com probabilidade de perda provável no total de R\$ 7.821 (R\$ 1.628 em 31 de dezembro de 2018) no consolidado e R\$ 1.018 (R\$ 692 em 31 de dezembro de 2018) na controladora, 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\$ 39.571 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 22.119 em 31 de dezembro de 2018), no consolidado e R\$ 7.307 na controladora (R\$ 870 em 31 de dezembro de 2018).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

	<b>Controladora 31/12/2019</b>	<b>Consolidado 31/12/2019</b>
<b>Prováveis</b>		
Cível	-	6.084
Trabalhista	1.018	1.737
<b>Total</b>	<b>1.018</b>	<b>7.821</b>
<b>Possíveis</b>	<b>Controladora 31/12/2019</b>	<b>Consolidado 31/12/2019</b>
Tributária	2.683	1.648
Cível	14	27.923
Trabalhista	4.610	10.000
<b>Total</b>	<b>7.307</b>	<b>39.571</b>

## 20 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.

	<b>Consolidado</b>	
<b>Empreendimento</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Shopping Tiete	1.654	1.692
Shopping Metropolitano	1.527	1.467
Shopping Cidade São Paulo	8.929	16.059
Shopping Cerrado	835	1.520
Grand Plaza	1.195	-
<b>Total</b>	<b>14.140</b>	<b>20.738</b>
<b>Total circulante</b>	<b>8.060</b>	<b>4.148</b>
<b>Total não circulante</b>	<b>6.080</b>	<b>16.590</b>

## 21 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2019 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2018	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2019	165.113.612	1.633.048

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.

Em 28 de outubro de 2019, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração, o aumento do capital social da companhia mediante a emissão de 45.450.000 novas ações referente a oferta pública de distribuição primária de ações de emissão da companhia, ao preço de R\$ 19,00 por ação, perfazendo o total de R\$ 863.550, passando o capital da Companhia de R\$ 799.763 para R\$ 1.633.048.

O custos de emissão da referida oferta pública de distribuição primária de ações da companhia totalizaram R\$ 30.265.

### b. Reserva de retenção de lucros

Referente 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.

Conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 14 de fevereiro de 2020 foi apresentada a proposta de orçamento de capital para os exercícios de 2020 a 2022, no qual será aprovada na próxima Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em abril de 2020, conforme quadro abaixo.

Em milhares de reais:

Natureza	2020	2021	2022	Total
Aquisição de Imóveis	100.000	71.811	-	171.811
Desenvolvimento	9.300	21.000	21.000	51.300
<b>Total</b>	<b>109.300</b>	<b>92.811</b>	<b>21.000</b>	<b>213.111</b>





**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.

	31/12/2019
Lucro líquido do exercício - Controladora	32.810
(-) Constituição de reserva legal - 5%	1.641
<b>Resultado do exercício após constituição da reserva legal</b>	<b>31.170</b>
(-) Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	7.792
<b>Retenção de lucros</b>	<b>23.377</b>

## 22 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 31 de dezembro de 2019 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 12.000 (R\$ 6.134 em 31 de dezembro de 2018), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

## 23 Instrumentos financeiros

**a. Riscos de crédito**

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.

Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a empresa considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do contas a receber dos clientes, no qual foram avaliados as perdas efetivas de acordo com o aging do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Esse percentual também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado.

**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 14).

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

Controladora					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	932	-	-	-	932
Debêntures a pagar	116.774	478.379	248.963	562.367	1.406.483
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>117.706</b>	<b>478.379</b>	<b>248.963</b>	<b>562.367</b>	<b>1.407.415</b>
Consolidado					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	6.033	21.824	17.663	48.842	94.362
Debêntures	130.493	519.180	276.163	589.575	1.515.411
Fornecedores	12.399	-	-	-	12.399
	<b>148.925</b>	<b>541.004</b>	<b>293.826</b>	<b>638.410</b>	<b>1.622.172</b>

**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 14. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6.

**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 valor justo, 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**

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	IFRS 9
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	678.637	138.627	766.381	215.896	Valor justo por meio do resultado
Titulos e valores mobiliários	92.776	123.301	132.829	166.687	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	7.527	419	180.670	84.020	Custo Amortizado
Demais contas a receber	4.238	25.256	56.194	34.896	Custo Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>783.178</b>	<b>287.603</b>	<b>1.136.074</b>	<b>501.499</b>	
<b>Passivos financeiros</b>					
Financiamentos	276.750	275.949	659.154	680.220	Custo Amortizado
Debêntures	1.049.014	1.053.559	1.049.014	1.053.559	Custo Amortizado
Fornecedores	932	2.008	12.399	10.021	Custo Amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.326.696</b>	<b>1.331.516</b>	<b>1.720.567</b>	<b>1.743.800</b>	

**f. Operações com instrumentos derivativos**

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

**g. Demonstrativo de análise de sensibilidade**

		<b>Controladora</b>			
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Base 31/12/2019</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Cenário possível - stress 25%</b>	<b>Cenário remoto - stress 50%</b>
<b>Ativo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>770.838</b>	4,47% 34.456	3,56% 25.842	2,37% 17.228
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>(740.032)</b>	4,47% (33.079)	3,56% (24.810)	2,37% (16.540)
IPCA	Acréscimo do Índice	<b>(308.982)</b>	3,50% (10.814)	3,56% (8.111)	2,37% (5.407)

  

		<b>Consolidado</b>			
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Base 31/12/2019</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Cenário possível - stress 25%</b>	<b>Cenário remoto - stress 50%</b>
<b>Ativo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>872.582</b>	4,47% 39.004	3,56% 29.253	2,37% 19.502
<b>Passivo</b>					
CDI	Acréscimo do Índice	<b>(740.032)</b>	4,47% (33.079)	3,56% (24.810)	2,37% (16.540)
IPCA	Acréscimo do Índice	<b>(308.982)</b>	3,50% (10.814)	3,56% (8.111)	2,37% (5.407)

Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 4,47% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgado pela BM&FBOVESPA

Definiu-se a taxa provável de IPCA acumulado para os próximos 12 meses de 3,50% ao ano com base na média dos relatórios divulgados pelo Banco Central, Itaú, Bradesco, Santander e XP Investimentos.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, projetamos os próximos meses, devido a taxa estar próximo de zero não estamos apresentando no quadro acima.

## 24 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações por aquisição de imóvel, menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Dívida bruta</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	275.950	94.362	680.220
Debêntures	1.406.483	1.053.559	1.515.411	1.053.559
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	394.984	-
Obrigação com investidores	7.807	17	7.807	17
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>1.414.290</b>	<b>1.329.526</b>	<b>2.012.564</b>	<b>1.733.796</b>
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(771.414)	(261.927)	(899.209)	(382.581)
<b>Dívida líquida</b>	<b>642.876</b>	<b>1.067.599</b>	<b>1.113.355</b>	<b>1.351.215</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.904.027</b>	<b>1.045.423</b>	<b>3.162.797</b>	<b>1.774.518</b>
Dívida líquida/PL	33,8%	102,1%	35,2%	76,1%

## 25 Receita líquida

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

	Controladora		Consolidado	
Descrição	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receita bruta</b>	<b>9.024</b>	<b>1.937</b>	<b>499.771</b>	<b>524.569</b>
Locação de imóveis	-	-	386.119	367.698
Vendas de imóveis	-	-	-	62.400
Prestação de serviços	9.024	1.937	113.652	94.471
<b>Deduções sobre a receita</b>	<b>(490)</b>	<b>(139)</b>	<b>(28.945)</b>	<b>(34.802)</b>
Descontos Concedidos	-	-	(6.403)	(12.591)
Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(490)	(139)	(22.542)	(22.211)
<b>Receita líquida</b>	<b>8.534</b>	<b>1.798</b>	<b>470.826</b>	<b>489.767</b>

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

## 26 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Comissões	-	(737)	(5.456)	(5.331)
Condomínios e aluguéis	-	-	(31.316)	(31.357)
Custo de construção	-	-	1.815	(39.412)
Capitalização de juros	-	-	(4.211)	(10.238)
Demais gastos com vendas	-	-	(8.444)	(10.322)
Depreciação, amortização e exaustão	(861)	(50)	(44.663)	(46.902)
Despesas com pessoal	(21.175)	(17.493)	(37.669)	(33.401)
Impostos e taxas	-	-	(3.008)	(4.822)
Manutenção	-	-	(4.006)	(3.265)
Outras receitas e despesas	2.931	(4.094)	875	(5.696)
Serviços profissionais e contratados	(4.162)	(4.806)	(87.001)	(74.639)
<b>Total</b>	<b>(23.267)</b>	<b>(27.180)</b>	<b>(223.084)</b>	<b>(265.385)</b>
<b>Alocado em:</b>				
Custos	-	-	(163.261)	(204.935)
Despesas comerciais	(749)	(1.708)	(15.278)	(17.298)
Despesas gerais e administrativas	(8.165)	(15.949)	(26.709)	(28.970)
Remuneração da administração	(3.902)	(3.666)	(5.623)	(5.310)
Participações de empregados e administradores	(10.451)	(5.857)	(12.213)	(8.872)
<b>Total</b>	<b>(23.267)</b>	<b>(27.180)</b>	<b>(223.084)</b>	<b>(265.385)</b>

## 27 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receita de aplicações financeiras	18.904	21.747	26.107	28.517
Outros	2.847	81	6.468	4.140
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>21.751</b>	<b>21.828</b>	<b>32.575</b>	<b>32.657</b>
<b>Despesas financeiras:</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.238)	(44.117)	(60.151)	(83.434)
Juros e atualização sobre debêntures	(86.736)	(66.599)	(86.736)	(66.599)
Juros e atualização sobre notas promissórias	-	(598)	-	(598)
Outros	(9.890)	(6.413)	(14.372)	(8.579)
Juros capitalizados	(4.316)	(10.513)	(107)	(277)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(126.180)</b>	<b>(128.240)</b>	<b>(161.366)</b>	<b>(159.487)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(104.429)</b>	<b>(106.412)</b>	<b>(128.791)</b>	<b>(126.830)</b>

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

## 28 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:

	Controladora	Consolidado
<b>Reconciliação dos impostos</b>		
LAIR	32.810	142.298
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(11.155)	(48.381)
<b>Diferenças permanentes</b>	<b>25.059</b>	<b>5.009</b>
- MEP	29.009	932
- Outras diferenças permanentes	(3.950)	4.077
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(13.904)	(19.458)
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(649)
Demais ajustes	-	18.110
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	45.610
Alíquota efetiva	-	32,05%

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 31 de dezembro de 2019, 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. O saldo de Prejuízo Fiscal acumulado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 430.123 (R\$ 389.229 em 31 de dezembro de 2018).

## 29 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.
- 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 em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Informação por segmento de atuação – Dezembro/2019					
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Outros	Total
Locação	144.872	241.186	-	61	386.119
Prestação de serviços	9.024	-	104.628	-	113.652
<b>Total</b>	<b>153.896</b>	<b>241.186</b>	<b>104.628</b>	<b>61</b>	<b>499.771</b>
<b>Deduções da receita</b>					
Locação	(8.565)	(13.010)	-	(17)	(21.592)
Prestação de serviços	-	-	(7.353)	-	(7.353)
<b>Total</b>	<b>(8.565)</b>	<b>(13.010)</b>	<b>(7.353)</b>	<b>(17)</b>	<b>(28.945)</b>
<b>Receita líquida</b>					
<b>Custo</b>					
Locação	(16.098)	(74.274)	-	(24)	(90.396)
Prestação de serviços	-	-	(72.865)	-	(72.865)
<b>Total</b>	<b>(16.098)</b>	<b>(74.274)</b>	<b>(72.865)</b>	<b>(24)</b>	<b>(163.261)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>129.233</b>	<b>153.902</b>	<b>24.410</b>	<b>20</b>	<b>307.565</b>
<b>Ativos operacionais</b>	<b>1.848.613</b>	<b>2.090.954</b>	<b>-</b>	<b>2.182</b>	<b>3.941.749</b>

Informações por região - Dezembro/2019					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	463.525	33.781	1.176	1.289	499.771
Deduções da receita	(27.120)	(1.778)	(47)	-	(28.945)
<b>Receita líquida</b>	<b>436.405</b>	<b>32.003</b>	<b>1.129</b>	<b>1.289</b>	<b>470.826</b>
Custos	(138.702)	(23.898)	(661)	-	(163.261)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>297.703</b>	<b>8.105</b>	<b>468</b>	<b>1.289</b>	<b>307.565</b>
<b>Ativos Operacionais</b>	<b>3.319.726</b>	<b>614.560</b>	<b>7.463</b>	<b>-</b>	<b>3.941.749</b>

Informação por segmento de atuação – Dezembro/2018						
Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	122.793	230.890	-	271	13.744	367.698
Venda	-	62.400	-	-	-	62.400
Prestação de serviços	1.937	-	92.534	-	-	94.471
<b>Total</b>	<b>124.730</b>	<b>293.290</b>	<b>92.534</b>	<b>271</b>	<b>13.744</b>	<b>524.569</b>
<b>Deduções da receita</b>						
Locação	(10.871)	(15.073)	-	(48)	-	(25.992)
Venda	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	(8.810)	-	-	(8.810)
<b>Total</b>	<b>(10.871)</b>	<b>(15.073)</b>	<b>(8.810)</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>(34.802)</b>



**Informação por segmento de atuação – Dezembro/2018**

Descrição	Edifícios	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
<b>Receita líquida</b>	<b>113.859</b>	<b>278.217</b>	<b>83.724</b>	<b>223</b>	<b>13.744</b>	<b>489.767</b>
<b>Custo</b>						
Locação	(16.751)	(84.362)	-	(87)	(1.794)	(102.994)
Venda	-	(39.412)	-	-	-	(39.412)
Prestação de serviços	-	-	(62.529)	-	-	(62.529)
<b>Total</b>	<b>(16.751)</b>	<b>(123.774)</b>	<b>(62.529)</b>	<b>(87)</b>	<b>(1.794)</b>	<b>(204.935)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>97.108</b>	<b>154.443</b>	<b>21.195</b>	<b>136</b>	<b>11.950</b>	<b>284.832</b>
<b>Ativos operacionais (*)</b>	<b>651.287</b>	<b>2.120.544</b>	<b>-</b>	<b>30.910</b>	<b>30.286</b>	<b>2.833.027</b>

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

**Informações por região - Dezembro/2018**

Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	487.745	34.529	1.463	832	524.569
Deduções da receita	(32.647)	(2.098)	(57)	-	(34.802)
<b>Receita líquida</b>	<b>455.098</b>	<b>32.431</b>	<b>1.406</b>	<b>832</b>	<b>489.767</b>
Custos	(181.588)	(22.856)	(491)	-	(204.935)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>273.510</b>	<b>9.575</b>	<b>915</b>	<b>832</b>	<b>284.832</b>
<b>Ativos Operacionais</b>	<b>2.199.620</b>	<b>625.785</b>	<b>7.622</b>	<b>-</b>	<b>2.833.027</b>

### 30 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 e em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

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:

	<b>Controladora</b>	
<b>Lucro/(Prejuízo) por Ação</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Lucro /(Prejuízo) líquido	32.810	(887)
Quantidade de ações	165.114	119.664
Lucro/(Prejuízo) por ação	0,199	(0,007)

### **31 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\$ 2.936.264. |
| (b) | Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: | R\$ 1.661.360. |

### **32 Relacionamento com auditores independentes**

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) nº 308/99, artigos 22,23,e 27, a Companhia não contratou quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes, KPMG Auditores Independentes, e/ou suas partes relacionadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

A Companhia adota política de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam:

- (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
- (c) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

### **33 Eventos Subsequentes**

Em fevereiro de 2020, a Companhia firmou compromisso de compra e venda para aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center no valor de R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais).