

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

1 Informações gerais

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

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

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis (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 informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de fevereiro de 2019. Após a sua emissão, somente os acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

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

2.2 Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis.

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

2.3 Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas de 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 contábeis de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.
- ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.
 - ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.
 - ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.
- iii. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- iv. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

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

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido

referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

2.4 Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos.

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores 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 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, 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 com 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 de 360 dias. Para perda esperada a companhia faz análise do contas a receber em conjunto com a análise do cenário macroeconomico para definir 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 10.

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).

2.4.2. 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.

2.4.3. Caixa e equivalentes de caixa.

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.4.4. Títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “custo amortizado”, e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

2.4.5. 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.

2.4.6. 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.

2.4.7. 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.

2.4.8. 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.

2.4.9. 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. 10. 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.

2.4.10. 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. 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.4.11. 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.

2.4.12. 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.

2.4.13. 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.

2.4.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e a contribuição social 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.

2.4.15. 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.

2.4.16. 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, notas promissórias, 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.

Os ativos financeiros estão classificados como custo amortizado que 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.

c) Passivos financeiros.

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, notas promissórias, 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.

2.4.17. 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 20.b.

2.4.18. Lucro 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 28.

2.4.19. 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, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.4.20. 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.

2.4.21. 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.

2.4.22. 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.

3 **Pronunciamentos contábeis**

Normas e interpretações novas ainda não adotadas:

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

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

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

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

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e não é previsto qualquer impacto significativo, uma vez que a Companhia atua como locador e os impactos desta norma afetarem principalmente as demonstrações dos locatários.

Adoção inicial do CPC 48 Instrumentos Financeiros:

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

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

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

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

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

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

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

DMPL – 31 / 12 / 2018

Conta	Saldo inicial	Ajuste IFRS 9	Saldo final
Retenção de lucros	312.648	(1.544)	311.104

Adicionalmente, a IFRS 9 mudou a definição das categorias de mensuração originais na IAS 39, as novas categorias de mensuração sob a IFRS 9 para cada classe de ativos financeiros do Grupo em 1 de janeiro de 2018. Tal mudança mudou apenas a definição das categorias, não gerando impactos na mensuração dos instrumentos financeiros em 1 de janeiro de 2018. Na nota explicativa 21.e há um quadro demonstrando os impactos da adoção.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa enquadram-se na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	465	55	12.047	20.651
Aplicações	138.161	56.938	203.849	149.673
Total de caixa e equivalentes de caixa	138.626	56.993	215.896	170.324

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Debêntures	-	30.005	26.071	44.291
CDB	-	-	17.478	6.320
Compromissadas	-	-	30.739	65.911
Letras Financeiras	36.923	-	74.400	15.567
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	15.120	34.088
Fundos de Investimentos	86.378	118.616	2.879	4.731
Total	123.301	148.621	166.687	170.908

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

O saldo de caixa e equivalentes de caixa enquadram-se na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Locações	419	-	58.456	72.521
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.948	12.960
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	1.399	6.655
Serviços de administração	-	-	4.324	4.305
Sub-total saldo a receber	419	-	75.127	96.441
Linearização (b)	-	-	32.207	29.623
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(23.314)	(20.843)
Total do grupo contas a receber	419	-	84.020	105.221
Circulante	419	-	80.794	100.653
Não circulante	-	-	3.226	4.568

(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 (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.

(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 2018 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer / Vencimento < 360 dias	56.951
Vencimento > 360 dias	18.176
Saldo a Receber	75.127

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2020	2.597
2021	337
2022	114
2023	178
Saldo em 31/12/2018	3.226

7 Estoques

Circulante	31/12/2018	31/12/2017
Thera Residencial e Saletas	944	4.428
Total circulante	944	4.428
Não circulante		
Corporativo Centro Metropolitano	42.200	41.858
Total não circulante	42.200	41.858
Total de Estoques	43.144	46.286

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

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2018 é representada da seguinte forma:

Saldo 2017	46.286
Custos Incorridos	5
Vendas	(41.012)
Transferências para Estoque	41.017
Transferências para Intagível	(3.484)
Capitalização	332
Saldo 2018	43.144

Juros capitalizados

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

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

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	36.586	25.677	42.653	34.327
CSLL - Contribuição social do lucro líquido	2	1.937	628	2.460
PIS e COFINS	9	15	404	2.080
Demais impostos a compensar	11	5	57	75
Total	36.608	27.634	43.742	38.942
Circulante	6.783	4.822	6.783	4.822
Não circulante	29.825	22.812	36.959	34.120

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

9 Investimentos

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

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Carcavelos	5	1	9.576	9.559	-	2	-	-	9.581	9.558
Cyrela Tururin	2.001	2.302	37	23	717	123	-	-	1.321	2.202
CLD	33.886	30.715	-	-	71	79	-	-	33.815	30.636
CCP Canela	14	9	31.799	31.994	11	8	-	-	31.802	31.995
CCP Sandalo	952	9.417	86	23	568	608	981	430	(511)	8.402
Norte Shopping Belém	-	11.112	-	194.279	-	18.314	-	135.839	-	51.238
SPE Azione	15.783	26.256	257.765	274.202	17.848	38.209	41.976	59.813	213.724	202.436
Fundo Brasílio Machado	1.325	1.356	8.594	8.814	686	476	-	-	9.233	9.694

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Carcavelos	-	-	-	-	-	(277)
Cyrela Tururin	-	-	97	665	(82)	(661)
CLD	-	-	-	-	(71)	(67)
CCP Canela	-	-	-	-	(292)	(389)
CCP Sandalo	-	2.090	41	858	(913)	1.453
Norte Shopping Belém	-	22.921	-	7.642	-	(679)
SPE Azione	28.474	26.534	15.154	15.593	5.724	(6.695)
Fundo Brasílio Machado	2.343	3.618	2.043	1.620	39	1.941

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

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em 31/12/2017	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2018
	2017	2018						
Investimentos em Controladas								
Aquarius	66,57%	66,57%	62.230	3.627	(23.721)	17.705	-	59.841
CCP Acácia	100,00%	100,00%	17.269	-	(1.000)	(5)	-	16.264
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.767	655	(3.706)	2.721	-	7.437
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	10.007	-	(9.834)	9.942	-	10.115
CCP Agata	99,99%	99,99%	1	33.071	-	(2.311)	-	30.761
CCP Alecrim	66,57%	66,57%	3.466	279	(1.693)	1.516	-	3.568
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.389	588	(3.782)	2.972	-	9.167
CCP Asset	100,00%	100,00%	19.236	3.297	(15.566)	687	-	7.654
CCP Aurora	66,57%	66,57%	59.127	6.578	-	(4.030)	(278)	61.397
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	25.408	-	-	281	(140)	25.549
CCP Calíandra	62,50%	62,50%	143.245	20.447	-	(15.694)	(841)	147.157
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	2	-	(2)	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	2	-	(3)	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	34.839	3	-	(8)	332	35.166
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	31.762	143	-	699	-	32.604
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	1	2	-	(2)	-	1
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	15	80	-	(177)	-	(82)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	16.559	11.109	-	(2.206)	-	25.462
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	476.312	3.747	-	(4.331)	(1.143)	474.585
CCP Marfim	25,00%	25,00%	83.550	(15)	(575)	2.540	(212)	85.288
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.955	261	(1.796)	1.401	-	1.821
CCP Mogno	99,90%	99,90%	494	-	-	22	-	516
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	6.458	(926)	(642)	546	-	5.436
CCP Participações	100,00%	100,00%	90	-	-	(3)	-	87
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	2	2	-	(3)	-	1
CCP Propriedades	62,13%	61,29%	42.287	11.401	(8.763)	6.467	-	51.392
CCP Quartzo	99,98%	99,98%	1	2	-	(2)	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	47	189	-	(501)	-	(265)
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.572	131	(5.789)	5.782	-	16.696
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	120.241	801	(38.973)	39.183	(28)	121.224
Hatiha	100,00%	0,00%	56.172	(52.238)	(3.934)	-	-	-
Micônia	100,00%	100,00%	580.448	(129)	(65.522)	64.354	(7.594)	571.557
Millennium	66,57%	66,57%	70.088	(3.082)	(25.067)	19.011	-	60.950
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	457	1.936	-	(1.858)	-	535
YM Investimentos a)	100,00%	100,00%	95.009	(26.865)	-	(1.585)	-	66.559
Ágio na aquisição de participações b)			26.378	(1.914)	-	-	-	24.464
Subtotal - investidas controladas			2.016.886	13.184	(210.363)	143.108	(9.904)	1.952.911
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.208	3	-	-	-	1.211
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.339	50	-	(146)	-	16.243
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.201	(4.000)	-	(457)	-	(256)
CLD	60,00%	60,00%	18.582	1.950	-	(42)	-	20.490
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	1.101	(400)	-	(41)	-	660
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.847	(150)	(100)	19	-	4.616
Norte Shopping Belém	25,00%	0,00%	13.311	(12.809)	-	-	(502)	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	85.414	1.962	-	2.290	(107)	89.559
Subtotal - investidas coligadas			145.003	(13.394)	(100)	1.623	(609)	132.523
Total de investimentos			2.161.889	(210)	(210.463)	144.731	(10.513)	2.085.434

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

- a) A Companhia emitiu uma opção de compra para os vendedores no valor de R\$ 154 milhões, que pode ser exercida pelos vendedores de 08 de outubro de 2017 a 30 de abril de 2019. No trimestre a companhia optou pela aquisição do direito de recompra ao qual os vendedores tinham direito.
- b) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Norte Shopping Belém S/A	-	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.466	1.493
Fundo Centro Textil	758	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	19.031	19.576
Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda	-	561
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.209	3.264
Total	24.464	26.378

9.3 Investimentos em coligadas

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

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2017	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2018
	2017	2018							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.208	3	-	-	-	-	1.211
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.338	50	-	(146)	-	-	16.242
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.201	(4.000)	-	(457)	-	-	(256)
CLD	60,00%	60,00%	18.582	1.951	(1)	(43)	-	-	20.489
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	7.453	(13)	(390)	(15)	-	-	7.035
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	1.101	(400)	-	(41)	-	-	660
Fundo Brasília Machado	50,00%	50,00%	4.847	(148)	(100)	19	-	-	4.618
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	13.311	(12.809)	-	-	-	(502)	-
Parallel	0,20%	0,20%	1.267	(64)	-	(124)	148	-	1.227
SPE Azione	40,00%	40,00%	85.151	2.225	-	2.290	-	(108)	89.558
Outros Investimentos a)	-	-	18.744	1.418	(294)	(2.628)	(64)	-	17.176
Ágio na aquisição de participações	-	-	2.419	-	-	-	(706)	-	1.713
Total investimentos			174.622	(11.787)	(785)	(1.145)	(622)	(610)	159.673

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

10 Propriedades para investimento

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

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	2.599.567	2.612.185
Terrenos	-	-	-	364.018	379.871
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	39.141	35.571
Total custo		-	-	3.002.726	3.027.627
(-) Depreciação acumulada		-	-	(212.843)	(177.841)
Total das propriedades para investimento		-	-	2.789.883	2.849.786

Em 31 de dezembro de 2018, a companhia possui o montante de R\$ 1.978.037, dados em garantias das dívidas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2018 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2017	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	Capitalização	Saldo em 31/12/2018
Edifícios e construções	2.440.086	23.779	(25.753)	(34.785)	4.219	(10.236)	2.397.309
Terrenos	379.870	-	(11.029)	-	(4.823)	-	364.018
Benfeitorias em andamento	(592)	-	-	-	592	-	-
Benfeitorias em imóveis	30.422	6.858	(2.337)	(5.506)	(882)	-	28.555
Total	2.849.786	30.637	(39.119)	(40.292)	(893)	(10.236)	2.789.883

a) As transferências são compostas por:

Efeito dos Empreendimentos	Transferências
Edifícios e construções	4.219
Terrenos	(4.823)
Benfeitorias em imóveis	592
Benfeitorias em andamento	(882)
Ágio	-
Total	(893)

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 31/12/2018	Valor contábil em 31/12/2018	Mais valia bruta não registrada
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
Total	5.749.619	2.789.883	2.959.736

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

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

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

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

Indicadores	Média Poderada
Crescimento da receita	3,4%
Inadimplência	1,8%
Desconto sobre vendas	5,2%
Vacância financeira	3,9%
Taxa de Adm/receita	2,4%
Taxa de desconto	6,8%

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imobilizado					
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	-	3
Móveis e utensílios	10%	50	18	52	162
Equipamentos processamento dados	20%	695	602	1.242	1.378
Benfeitorias		-	-	404	-
Total custo		745	620	1.698	1.543
(-) Depreciação acumulada		(602)	(558)	(996)	(761)
Imobilizado líquido		143	62	702	782
Intangível					
Software e hardware	20%	94	12	754	589
Marcas, patentes e direitos		-	-	3.484	-
Total custo		94	12	4.238	589
(-) Amortização acumulada		(16)	(10)	(239)	(110)
Intangível líquido		78	2	3.999	479

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de dezembro de 2018 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2017	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Transferência	Saldo em 31/12/2018
Imobilizado					
Edifícios e construções	3	(3)	-	-	-
Móveis e utensílios	146	(111)	(2)	-	33
Equipamento de processamento de dados	633	(135)	(99)	-	399
Benfeitorias	-	-	(20)	290	270
Total	782	(249)	(121)	-	702
Intangível					
Software	479	166	(129)	-	516
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	3.483	3.483
Total	479	166	(129)	3.483	3.999

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias

12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	-	166.288	-	166.288
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	-	11.371	-	11.371
Banco Bradesco	30/09/2011	9,30% a.a. + TR	(c)	-	-	117.793	130.904
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(d)	-	79.824	-	79.824
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(e)	275.949	282.069	275.949	282.069
Bradesco	12/05/2014	9,60% a.a. + TR	(f)	-	-	79.716	81.325
Banco Itaú	03/08/2015	9,85% a.a. + TR	(g)	-	-	101.886	105.447
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(h)	-	-	104.876	108.728
Total				275.949	539.552	680.220	965.956
Passivo circulante				12.687	42.304	46.725	70.132
Passivo não circulante				263.263	497.248	633.496	895.824

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2020	12.497	47.143
2021	13.723	51.048
2022	15.065	55.146
2023	16.537	59.535
2024	18.150	64.343
2025	19.918	50.503
Acima de 6 anos	167.373	305.778
Total	263.263	633.496

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

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

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

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de dezembro de 2018 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2017	539.552	965.956
Captações	-	-
Pagamento de principal	(276.420)	(302.928)
Pagamentos juros	(32.580)	(68.054)
Juros provisionados	44.269	83.586
Comissões apropriadas	1.128	1.660
Saldo em 31/12/2018	275.949	680.220

12.2 Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2018	31/12/2017
Debêntures	1.021.197	531.090
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.357)	(5.138)
Juros sobre debêntures	36.719	9.027
Total	1.053.559	534.979
Circulante	261.059	158.466
Não circulante	792.500	376.513

- Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirográfica, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$ 10, sendo o valor total da emissão de R\$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 54.450. (R\$ 109.092 em 31 de dezembro de 2017).

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

Estas debêntures foram quitadas em 12 de janeiro de 2018 (R\$ 140.280 em 31 de dezembro de 2017).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 81.748. (R\$ 85.340 em 31 de dezembro de 2017).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 133.414.(R\$ 200.267 em 31 de dezembro de 2017).

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

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 483.588.

- 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\$ 1, 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 destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 300.359.

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 2018 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2017	534.979
Pagamentos juros	(38.055)
Pagamento de principal	(260.745)
Adição Principal	750.000
Juros provisionados	66.599
Provisão Comissão	(717)
Comissões apropriadas	1.498
Saldo em 31/12/2018	1.053.559

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2020	172.558
2021	108.123
2022	109.780
2023	61.902
2024	13.880
6 anos ou mais	326.257
Saldo em 31/12/2018	792.500

5ª, 8ª e 9ª emissão - “Covenants”

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

Índices e limites determinados nos <u>contratos de debêntures</u>	Até a data de vencimento	31.12.2018 Posição atual
Dívida corporativa líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	3.5x	2,58x
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: (a)	7x	5,20x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,01x
(a) Refere-se a 9ª emissão.		

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2018.

Sobre as Garantias:

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

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2018.

7ª emissão - Garantias.

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

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

12.3 Notas Promissórias

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

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

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 31 de dezembro de 2018 pode ser assim representada:

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

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
PIS	35	16	261	328
COFINS	218	92	1.256	1.533
ISS	14	28	330	472
IRPJ	-	-	7.254	5.827
CSLL	-	-	2.679	2.148
RET	-	-	-	-
IPTU	-	-	-	-
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	71	216	1.293	1.158
Demais	-	-	384	30
Total	338	352	13.457	11.496

14 Impostos e contribuições diferidos

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

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber – locação	-	-	8.961	5.222
Res sperata	-	-	24.261	43.109
Total	-	-	33.222	48.331

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

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber – locação	-	-	560	351
Total circulante	-	-	560	351
Res-sperata	-	-	3.525	6.264
Total não circulante	-	-	3.525	6.264
Total dos impostos diferidos	-	-	4.085	6.615
PIS	-	-	212	314
COFINS	-	-	978	1.450
IRPJ	-	-	2.106	3.553
CSLL	-	-	789	1.298

15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

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

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

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2017), 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 2017).

(b) REFIS IV

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

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

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

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2018 possui os montantes de R\$ 1.553, registrados na rubrica “parcelamentos a pagar” e na rubrica “Depósitos judiciais”.

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

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

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CCP Caliandra (a)	-	-	-	38.896
CLD	46	32	46	32
Total partes relacionadas	46	32	46	38.928

(a) AFAC desproporcional

b. Receita de Aluguel

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

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

c. Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Remuneração aos administradores (a)	8.463	6.337	11.226	7.776
Remuneração aos conselheiros	746	864	746	564
Total	9.209	7.201	11.972	8.340

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

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

17 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

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

A Companhia apresenta provisões no total de R\$ 1.628 (R\$ 1.608 em 31 de dezembro de 2017) no consolidado e R\$ 692 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2017) 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\$ 22.119 em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 19.959 em 31 de dezembro de 2017).

18 Res sperata a apropriar

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

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

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Shopping Tiete	1.692	3.881
Shopping Metropolitano	1.467	3.462
Shopping Cidade São Paulo	16.059	27.107
Shopping Cerrado	1.520	2.396
Total	20.738	36.846
Total circulante	4.148	7.369
Total não circulante	16.590	29.477

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2018 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2017	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2018	119.663.612	799.763

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

b. Reserva de retenção de lucros

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 22 de outubro de 2018, ad referendum da assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social em curso, foram pagos dividendos intermediários, no valor de R\$ 1,002811114 por ação, totalizando R\$ 120.000, distribuídos à conta de reserva de lucros. Por redefinição estratégica da administração da Companhia, o montante de R\$ 120.000, atualmente destinado à reserva de expansão, será realocado, mediante deliberação na respectiva assembleia geral ordinária, que, além de ratificar a distribuição, deliberará sobre a destinação do montante remanescente de R\$ 199.000 à projetos de aquisição de imóveis, conforme previsto no orçamento de capital a ser aprovado oportunamente.

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.

20 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

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

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda, Park Place Adm. de Estacionamento 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 2018 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 6.134 (R\$ 6.132 em 31 de dezembro de 2017), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

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 12).

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	12.687	41.285	34.687	187.291	275.950
Debêntures (Nota 12.2)	261.059	390.461	75.782	326.257	1.053.559
Nota Promissória (Nota 12.3)	-	-	-	-	-
Obrigações com investidores	17	-	-	-	17
Fornecedores	10.021	-	-	-	10.021
	283.784	431.746	110.469	513.548	1.339.547

c. Riscos de mercado

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

d. Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado		Tipo de Mensuração	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	Antes IFRS 9	Após IFRS 9
Ativos financeiros						
Avaliados pelo método de custo amortizado:						
Caixa e equivalentes de caixa	138.627	56.993	215.896	170.324	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Títulos e valores mobiliários	123.301	148.621	166.687	170.908	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Contas a receber	419	-	84.020	105.221	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Demais contas a receber	25.256	166	34.896	8.341	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
AFAC	-	32	-	38.928	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Passivos financeiros						
Avaliados pelo método de custo amortizado:						
Financiamentos	275.949	539.552	680.220	965.956	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures	1.053.559	534.979	1.053.559	534.979	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Notas Promissórias	-	159.092	-	159.092	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	2.008	515	10.021	12.385	Custo Amortizado	Custo Amortizado

f. Operações com instrumentos derivativos

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

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

			Controladora			Consolidado				
Índice	Risco	%	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,40%	16.734	12.550	8.367	261.462	23.714	17.786	11.857	370.534
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,40%	(67.428)	(84.285)	(101.142)	(1.053.559)	(67.428)	(84.285)	(101.142)	(1.053.559)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 6,48%.

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

22 Gestão do capital social

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	275.949	539.552	680.220	965.956
Nota Promissória (Nota 12.3)	-	159.092	-	159.092
Debêntures (Nota 12.2)	1.053.559	534.979	1.053.559	534.979
Obrigação com investidores (Nota 10)	17	12	17	12
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4 e 5)	-261.927	-205.614	-382.581	-341.232
Dívida líquida	1.067.598	1.028.021	1.351.215	1.318.807
Patrimônio líquido	1.045.423	1.161.008	1.774.518	1.878.463

23 Receita líquida

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta	1.937	5.546	524.569	474.811
- Locação de imóveis	-	1.813	367.698	354.879
- Vendas de imóveis	-	-	62.400	31.774
- Prestação de serviços	1.937	3.733	94.471	88.158
Deduções sobre a receita	(139)	(818)	(34.802)	(28.539)
- Descontos Concedidos	-	-	(12.591)	(4.805)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(139)	(818)	(22.211)	(23.734)
Receita líquida	1.798	4.728	489.767	446.272

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

24 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Comissões	(737)	-	(5.331)	(4.886)
Condomínios e aluguéis	-	-	(31.357)	(37.939)
Custo de construção	-	-	(39.412)	(19.233)
Capitalização de juros	-	-	(10.238)	-
Demais gastos com vendas	-	-	(10.322)	(11.069)
Depreciação, amortização e exaustão	(50)	(94)	(46.902)	(53.566)
Despesas com pessoal	(17.493)	(17.261)	(33.401)	(29.251)
Impostos e taxas	-	-	(4.822)	(3.380)
Manutenção	-	-	(3.265)	(8.091)
Outras receitas e despesas	(4.094)	(9.643)	(5.696)	(11.740)
Propaganda e publicidade	-	-	-	-
Serviços profissionais e contratados	(4.806)	(7.808)	(74.639)	(73.439)
Total	(27.180)	(34.806)	(265.385)	(252.594)
Alocado em:				
Custos	-	(10)	(204.935)	(186.797)
Despesas comerciais	(1.708)	(1.353)	(17.298)	(17.046)
Despesas gerais e administrativas	(15.949)	(23.247)	(28.970)	(35.407)
Remuneração da administração	(3.666)	(4.936)	(5.310)	(6.710)
Participações de empregados e administradores	(5.857)	(5.260)	(8.872)	(6.634)
Total	(27.180)	(34.806)	(265.385)	(252.594)

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas financeiras:				
Receita de aplicações financeiras	21.747	19.554	28.517	29.246
Outros	81	7.036	4.140	13.082
Total receitas financeiras	21.828	26.590	32.657	42.328
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(44.117)	(85.258)	(83.434)	(130.667)
Juros e atualização sobre debêntures	(66.599)	(75.245)	(66.599)	(75.245)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(598)	(18.367)	(598)	(18.367)
Outros	(6.413)	(3.435)	(8.579)	(10.726)
Juros capitalizados	(10.513)	(19.222)	(277)	(19.223)
Total despesas financeiras	(128.240)	(201.527)	(159.487)	(254.228)
Resultado financeiro líquido	(106.412)	(174.937)	(126.830)	(211.900)

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

26 Imposto de renda e contribuição social

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	(916)	86.160
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	312	(29.294)
Diferenças permanentes	16.053	18.994
- MEP	34.187	(389)
- Outras diferenças permanentes	(18.134)	19.383
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(16.365)	(24.989)
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(436)
Demais ajustes	-	(236)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	36.202
Alíquota efetiva	-	42,02%

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 2018, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. O saldo de Prejuízo Fiscal acumulado em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 389.229.

27 Informações por segmento

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

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

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Informação por Segmento -Dezembro.2018							
Descrição	Edifícios	Galpões	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
Total	124.730	-	293.290	92.534	271	13.744	524.569
Deduções da receita							
Locação	(10.871)	-	(15.073)	-	(48)	-	(25.992)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(8.810)	-	-	(8.810)
Total	(10.871)	-	(15.073)	(8.810)	(48)	-	(34.802)
Receita líquida	113.859	-	278.217	83.724	223	13.744	489.767
Custo							
Locação	(16.751)	-	(84.362)	-	(87)	(1.794)	(102.994)
Venda	-	-	(39.412)	-	-	-	(39.412)
Prestação de serviços	-	-	-	(62.529)	-	-	(62.529)
Total	(16.751)	-	(123.774)	(62.529)	(87)	(1.794)	(204.935)
Lucro bruto	97.108	-	154.443	21.195	136	11.950	284.832
Ativos operacionais (*)	651.287	-	2.120.544	-	30.910	30.286	2.833.027

(*) 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)
Receita líquida	455.098	32.431	1.406	832	489.767
Custos	(181.588)	(22.856)	(491)	-	(204.935)
Lucro Bruto	273.510	9.575	915	832	284.832
Ativos Operacionais	2.199.620	625.785	7.622	-	2.833.027

Informação por Segmento - Dezembro.2017							
Descrição	Edifícios	Galpões	Shoppings	Serviços	Incorporação imobiliária	Outros	Total
Locação	120.642	734	216.288	-	57	17.158	354.879
Venda	-	31.500	-	-	274	-	31.774
Prestação de serviços	3.733	-	-	84.425	-	-	88.158
Total	124.375	32.234	216.288	84.425	331	17.158	474.811
Deduções da receita							
Locação	(7.135)	(1.252)	(10.402)	-	-	-	(18.789)
Venda	-	-	-	-	(39)	-	(39)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.711)	-	-	(9.711)
Total	(7.135)	(1.252)	(10.402)	(9.711)	(39)	-	(28.539)
Receita líquida	117.240	30.982	205.886	74.714	292	17.158	446.272
Custo							
Locação	(15.700)	(1.430)	(90.577)	-	(374)	(2.764)	(110.845)
Venda	(1.438)	(17.367)	(192)	-	(236)	-	(19.233)
Prestação de serviços	-	-	-	(56.719)	-	-	(56.719)
Total	(17.138)	(18.797)	(90.769)	(56.719)	(610)	(2.764)	(186.797)
Lucro bruto	100.102	12.185	115.117	17.995	(318)	14.394	259.475
Ativos operacionais (*)	666.437	18.817	2.174.050	350	5.718	30.700	2.896.072

Informações por região - Dezembro/2017					
Descrição	SP	RJ	BA	Outros	Total
Receita Bruta	436.181	35.565	1.365	1.701	474.812
Deduções da receita	(23.548)	(4.936)	(55)	-	(28.539)
Receita líquida	412.633	30.629	1.310	1.701	446.273
Custos	(158.089)	(28.028)	(678)	-	(186.795)
Lucro Bruto	254.544	2.601	632	1.701	259.478
Ativos Operacionais	2.253.160	635.217	7.694	-	2.896.071

28 Lucro/Prejuízo por ação

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

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

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

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

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Lucro líquido / Prejuízo	(887)	174.204
Quantidade de ações	119.664	119.416
Lucro/Prejuízo por ação	(0,007)	1,459

29 Seguros

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

As coberturas de seguros são:

- a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R\$ 2.828.881.
- b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R\$ 1.627.791.