

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	5
5.3 - Descrição - Controles Internos	7
5.4 - Programa de Integridade	9
5.5 - Alterações significativas	12
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	13

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	14
10.2 - Resultado operacional e financeiro	38
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	41
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	43
10.5 - Políticas contábeis críticas	45
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	48
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	49
10.8 - Plano de Negócios	50
10.9 - Outros fatores com influência relevante	53

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Política de gerenciamento de riscos

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui uma política de gerenciamento de riscos formalizada. No entanto, a Companhia adota as seguintes políticas e procedimentos que lhe auxiliam a controlar e mitigar os riscos que possam impactar de forma adversa suas operações e resultados:

Código de Ética e Conduta: aprovado pelo Conselho de Administração em abril de 2012 e atualizado em agosto de 2016, o Código de Ética e Conduta estabelece e disciplina as práticas éticas que regem os relacionamentos internos e externos da Companhia (para maiores detalhes, ver item 5.4.a.i deste formulário);

Política Anticorrupção: aprovada pelo Comitê de Compliance em 30 de maio de 2016, a política estabelece regras e procedimentos a serem adotados para prevenção de práticas de corrupção, bem como apresenta as principais disposições legais relacionadas a prevenção de atos de corrupção e riscos de sua não observância (para maiores detalhes, ver item 5.4.a.i deste formulário);

Orientações para Gestão de Crise de Comunicação: A Companhia possui manual com orientações gerais sobre como proceder em situações com potencial risco de imagem, para evitar ou minimizar os impactos relacionados à reputação da Companhia frente ao público em geral, incluindo consumidores, locatários, colaboradores, imprensa, autoridades governamentais e o público em geral

Política de Aplicações Financeiras: aprovada pelo Conselho de Administração, pelo Diretor Presidente e pelo Diretor Financeiro em 10 de março de 2016, estabelece as diretrizes referentes às aplicações financeiras da Companhia, as responsabilidades das áreas envolvidas, bem como as instituições e ratings autorizados;

Política de Contratação de Terceiros: aprovada e atualizada em 11 de junho de 2019 pelo Comitê de Compliance, a qual passou a vigorar em 05 de julho de 2019, estabelece os critérios e orienta quanto aos procedimentos a serem adotados para a contratação e gestão de terceiros;

Política de Transações com Partes Relacionadas e demais situações envolvendo Conflitos de Interesse: aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de dezembro de 2016 com o objetivo de assegurar que as decisões referentes às transações com partes relacionadas, e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas de acordo com os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, que sejam realizadas em condições de mercado, em conformidade com as melhores práticas de governança corporativa e com a devida transparência (para maiores detalhes ver item 16.1 deste formulário);

Política de Negociação de Valores Mobiliários: aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 24 abril de 2018, estabelece regras a serem observadas por acionistas controladores, administradores, consultores, empregados ou terceiros com acesso permanente ou eventual a informações privilegiadas relativas a atos ou fatos relevantes que ainda não tenham sido divulgados, para a negociação transparente e ordenada dos valores mobiliários de emissão da Companhia e uso adequado de informações que possam influenciar (i) a cotação dos valores mobiliários; (ii) a decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários, ou (iii) o exercício pelos investidores de quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários.

b. Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo: i. os riscos para os quais se busca proteção; ii. os instrumentos utilizados para proteção; e iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conforme descrito acima, a Companhia não possui uma política de gestão de riscos formalizada, mas adota as políticas mencionadas neste Formulário de Referência com o objetivo de estabelecer as diretrizes, responsabilidades, mecanismos e

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

procedimentos internos para a gestão de fatores de riscos relacionados aos negócios da Companhia.

i. os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia adota diversas medidas e procedimentos para gerenciar os riscos inerentes aos seus negócios, inclusive em relação ao cenário macroeconômico, que surgem no curso normal de suas atividades. Entre os principais riscos para os quais se busca proteção, a Companhia destaca: (i) falhas na execução da estratégia de negócios da Companhia; (ii) perda de membros da alta administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado; (iii) aumento da inadimplência e da vacância; (iv) dificuldade para revisão favorável dos valores dos contratos de locação em vigor; (v) danos à reputação da Companhia e de seus empreendimentos; (vi) riscos patrimoniais e de responsabilidade civil relacionados aos empreendimentos da Companhia; e (vii) aumento das alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos diretamente relacionados às operações da Companhia.

ii. os instrumentos utilizados para proteção

A proteção contra os riscos da Companhia é tratada pelas políticas e procedimentos descritos no item 5.1 deste Formulário de Referência, implementados e monitorados por meio dos seguintes instrumentos:

Auditoria Interna: O Departamento de Auditoria Interna concentra sua atuação em auditorias gerenciais no âmbito de todos os departamentos da Companhia, analisando os atuais processos e controles internos, de forma a identificar riscos inerentes, além de suportar o Departamento de Compliance para desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio. A partir de 2019, suas conclusões e reportes podem, conforme o caso, ser direcionados ao Comitê de Compliance e/ou ao Comitê de Auditoria e Riscos da Companhia, que também são responsáveis pela verificação sistemática da efetividade das ações e práticas de gerenciamento de riscos da Companhia.

Treinamentos: A Companhia realiza treinamentos periódicos, pelo menos uma vez ao ano, para os colaboradores sobre questões de *compliance* e práticas anticorrupção, bem como o reforço do Código de Ética e Conduta, de forma a cultivar uma postura transparente no ambiente corporativo, mitigando-se, por conseguinte, o risco de ocorrência de condutas ilícitas ou impróprias.

Monitoramento de terceiros: De forma a proteger a Companhia dos riscos decorrentes das leis anticorrupção por atos praticados por prestadores de serviço, a Companhia estabelece em sua Política de Contratação de Terceiros que, salvo as exceções expressamente definidas, a contratação de qualquer pessoa física ou jurídica para agir em nome, interesse ou em benefício da Companhia seja realizada por meio de processo de concorrência, seguido da realização de auditoria de integridade e elaboração de contrato formal, que será mantido em arquivo juntamente com a documentação correlata ao processo de seleção do terceiro. O contrato deve conter cláusula padrão de *compliance*, proibindo expressamente a prática de atos que possam violar a legislação anticorrupção aplicável, e prevê o direito da Companhia de realizar auditoria nos respectivos contratados, quando aplicável.

Monitoramento da legislação e questões regulatórias: A Companhia acompanha as regulamentações e instruções normativas relacionadas ao seu setor de atuação. Para tanto, recebe periodicamente mailings de grandes e renomados escritórios de advocacia brasileiros com informações sobre mudanças regulatórias e legislativas que envolvam as atividades da Companhia.

Canal de Ética: A Companhia possui um Canal de Ética independente e administrado por empresa especializada, apto a receber relatos de colaboradores e terceiros sobre violações ao Código de Ética e Conduta, bem como ao envio de críticas e sugestões para melhoria do programa de *compliance* da Companhia. O Canal de Ética compreende duas plataformas distintas: (i) telefone gratuito (0800 601 6940) e (ii) website (www.contatoseguro.com.br/ccp), sendo garantidos a isenção e o sigilo no tratamento das informações recebidas, bem como o compromisso de não retaliação.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Conforme mencionado e já exposto nos itens acima, a Companhia adota uma estrutura organizacional que gerencia e monitora seus riscos de acordo com seus valores, princípios e diretrizes, composta por:

Departamento de Compliance: analisa os processos e controles internos, de forma a identificar riscos inerentes ao negócio

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

e determina medidas que possam eliminar, reduzir ou mitigar a exposição aos riscos. Adicionalmente, suporta todos os departamentos para desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio.

Departamento de Auditoria Interna: realiza auditorias gerenciais no âmbito de todos os departamentos da Companhia, analisando os processos e controles internos, de forma a identificar riscos inerentes, além de suportar o Departamento de Compliance para desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio.

Comitê de Compliance: tem caráter permanente e é composto por membros que ocupam cargos de Diretoria, Superintendência ou Gerência, podendo, ainda, ser integrado por um membro do Conselho de Administração ou por alguém por este indicado. Atualmente, o Comitê de Compliance é formado pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Financeiro, pelo responsável pela área de Compliance, pelo responsável pela área de pessoas, e por um Gerente Jurídico da Companhia.

O Comitê de Compliance é responsável por promover o comportamento ético e a manutenção do padrão de conduta em toda a Companhia, buscando a implementação e o cumprimento do Código de Ética e Conduta e das leis anticorrupção. Além disso, busca receber informações sobre eventuais violações e garantir que as denúncias sejam tratadas com isenção e imparcialidade, propondo sanções cabíveis e encaminhando denúncias às instâncias superiores para a tomada de decisões. O Comitê de Compliance também é responsável por avaliar regularmente a aplicabilidade do Código de Ética e Conduta da Companhia e realizar, quando necessário, eventuais atualizações ou retificações. Além disso, o Comitê de Compliance tem como atribuições:

- Acompanhar, aprimorar e aprovar as demais políticas de conduta empresarial;
- Treinar, conscientizar, disseminar e aplicar as regras de conduta ética;
- Interpretar e esclarecer as normas internas do programa de ética e conduta empresariais;
- Implementar e manter o Canal de Ética, zelando pela preservação do anonimato;
- Conduzir a apuração e investigação de qualquer violação às leis anticorrupção, ao Código de Ética e Conduta e demais políticas aplicáveis;
- Recomendar ao Conselho de Administração a aplicação de penalidades cabíveis;
- Reportar direta e periodicamente ao Conselho de Administração os assuntos relacionados à consecução e desenvolvimento das atividades de sua competência, em especial todas as violações aos preceitos éticos, bem como as medidas punitivas, mitigatórias ou reparatórias eventualmente adotadas; e
- Verificar a efetividade das ações e práticas de gerenciamento de riscos adotada pela Companhia.

O Comitê de Compliance é responsável por monitorar e gerenciar situações envolvendo (i) a utilização de bens da Companhia para fins particulares, (ii) violações de controles internos e sistemas, vazamento ou uso indevido de informações da Companhia, (iii) situações de conflito de interesses, (iv) uso indevido, falsificação ou adulteração de documentos e registros, (v) favorecimento ilícito de funcionários, fornecedores, prestadores de serviço, terceiros e clientes, (vi) desvio de recursos da tesouraria, caixa e outros, (vii) roubo ou furto de estoques (insumos ou ativos), e (viii) danos ambientais e outras questões semelhantes.

Adicionalmente, o Comitê de Compliance é a estrutura interna responsável por monitorar e apurar condutas de seus funcionários e questões de trabalho envolvendo discriminação ou preconceito de qualquer natureza, assédio sexual, moral ou agressões físicas, e conflitos em geral.

Comitê de Auditoria e Riscos: que tem como propósito assessorar o conselho de administração da companhia, no que diz respeito ao cumprimento de suas responsabilidades de supervisão da integridade dos processos das demonstrações financeiras, auditorias internas e sistemas de controles internos da companhia. Em conjunto com o Comitê de Compliance, também verifica a efetividade das ações e práticas de gerenciamento de riscos adotada pela Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**c. Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

A Companhia entende que a estrutura operacional de controles internos adotada está adequada e permite, de forma eficaz, o devido monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2 - Política de gerenciamento de riscos de mercado**

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia não possui uma política de gerenciamento de riscos de mercado formalmente aprovada, mas possui algumas políticas e procedimentos que visam controlar ou mitigar riscos que possam impactar de forma adversa suas operações e resultados.

A administração da Companhia entende que tais políticas e procedimentos são suficientes e eficazes para garantir o monitoramento e a mitigação dos principais riscos aos quais está exposta.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

i. os riscos para os quais se busca proteção

Os riscos de mercado mais relevantes para a Companhia são:

- Risco de taxa de juros;
- Risco de Crédito;
- Risco de Liquidez.

Estes riscos são constantemente monitorados, avaliando-se mudanças no cenário macroeconômico e setorial que possam influenciar as atividades da Companhia.

ii. estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não possui uma política de gerenciamento de riscos formalmente aprovada, a administração da Companhia adota medidas voltadas à sua proteção patrimonial, buscando especialmente a proteção para os riscos de taxa de juros.

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelar os ativos aos mesmos índices dos seus passivos, estratégia conhecida como hedge natural.

A Companhia poderá utilizar derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados à exposição de balanço patrimonial. No caso da utilização destas operações, elas serão conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração.

iii. os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não utiliza atualmente derivativos ou outros instrumentos financeiros para fim específico de proteção patrimonial (hedge).

iv. ao parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. O controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas pela Companhia em confrontação com as taxas vigentes no mercado.

v. se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A Companhia não opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**vi. a estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado**

Apesar de não termos uma política formal de gerenciamento de riscos, a administração de riscos de mercado é efetuada por meio das nossas estratégias operacionais e dos controles internos da Companhia, visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança das nossas operações. Tais procedimentos são coordenados por nossa Diretoria Financeira, por meio de (i) monitoramento periódico de indicadores macroeconômicos e portfólio de clientes e contratos, (ii) gestão ativa dos contratos da Companhia, incluindo medidas preventivas (tais como análise de risco de crédito antes da contratação com potenciais clientes) e medidas corretivas (tais como o uso de instrumentos financeiros); (iii) manutenção de contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela nossa administração com o objetivo de diversificação de risco. Não efetuamos aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, de caráter especulativo. Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, não possuímos qualquer comitê ou componente organizacional formalmente responsável por controle dos riscos de mercado a que estamos expostos.

c. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a política para gerenciamento de riscos são adequados e suficientes na atual conjuntura. No entanto, a estrutura, os controles e a política podem aumentar e/ou ficar mais rígidos, se a administração da Companhia julgar necessário.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3 - Descrição dos controles internos

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

O registro das operações da Companhia é efetuado por um sistema integrado de gestão empresarial e planejamento de recurso corporativo transacional, denominado SAP.

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Ademais, a Controladoria é responsável por elaborar e monitorar mensalmente o planejamento financeiro da Companhia, garantindo o equilíbrio entre receita e despesas e o acompanhamento dos covenants, reportando ao Diretor Financeiro eventuais imperfeições detectadas ou possibilidades de melhoria, e envolvendo a auditoria interna em todos os cenários que demandarem maior atenção para que possa desenvolver análise aprofundada sobre os pontos identificados.

Ainda, a Auditoria Interna anualmente conduz trabalhos por amostragem visando detectar e corrigir imperfeições e sugerir aprimoramentos nos controles internos da Companhia, reportando seus resultados ao Comitê de Auditoria e Riscos, que, por sua vez, está sujeito ao Conselho de Administração.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

As áreas da Companhia responsáveis pelos controles internos e pela elaboração das demonstrações financeiras, subordinadas à Diretoria Financeira, são:

Controladoria: responsável pela liderança e controle do processo e elaboração das demonstrações e por elaborar e monitorar mensalmente o planejamento financeiro da Companhia;

Contabilidade: responsável pela geração de informações para elaboração de notas explicativas;

Relações com Investidores: responsável pela revisão das demonstrações preparadas e alinhamento com as informações reportadas ao mercado;

Departamento Financeiro: responsável pela elaboração de notas explicativas relativas à movimentação financeira;

Auditoria Interna: responsável por investigar imperfeições e sugerir aprimoramentos nos controles internos da Companhia, reportando seus resultados ao Comitê de Auditoria e Riscos.

Departamento Jurídico: responsável pela preparação de documentos adicionais integrantes das demonstrações financeiras.

Comitê de Auditoria e Riscos: avalia as demonstrações financeiras dos respectivos períodos e recomenda ou não, conforme o caso, a aprovação pelo Conselho de Administração.

Conselho de Administração: recebe as recomendações do Comitê de Auditoria e Riscos da Companhia, e delibera acerca da aprovação das demonstrações financeiras.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

acompanhamento

Conforme disposto acima, a Controladoria apresenta à Diretoria suas considerações e observações acerca da elaboração das informações financeiras. A Diretoria analisa e toma as decisões estratégicas para a melhor condução da Companhia.

Além disso, a diretoria e o conselho de administração são responsáveis pela elaboração de todas as informações que compõem as informações financeiras, incluindo as notas explicativas e divulgações, pela supervisão geral no processo de relatórios contábeis, e por implantar controles para reduzir e/ou impedir a ocorrência de riscos de distorção relevante nas informações financeiras intermediárias.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Os auditores externos obtiveram entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria e conduziram procedimentos de auditoria, em conexão com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Durante este trabalho, os auditores apresentaram as seguintes recomendações relacionadas a deficiências significativas: (i) falhas no processo atual de formalização, revisão e monitoramento de controles internos e políticas; (ii) ausência de conciliações e/ou composições e estudos analíticos das rubricas contábeis; (iii) alerta em relação ao disposto no Parecer Normativo nº 17/84, do Fisco Federal, no sentido de que o tempo máximo de tolerância para a efetivação de capitalização de AFAC's é de 120 dias, contados a partir do encerramento do período-base em que a sociedade coligada, interligada ou controlada tenha recebido os recursos financeiros; (iv) deficiências relacionadas à tecnologia da informação.

e. comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

A Diretoria da Companhia avaliou detalhadamente as recomendações mais significativas dos auditores externos dispostas no item acima, e comentou o seguinte:

Assunto	Comentários dos Diretores
Falhas no processo atual de formalização, revisão e monitoramento de controles internos e políticas	A Diretoria informou que o controle de <i>covenants</i> não financeiros das emissões de Debêntures e contratos financeiros da Companhia foi regularmente instituído em 2020. A Companhia está tomando todas as medidas necessárias para regularização dos demais pontos levantados ainda em 2020.
Ausência de conciliações e/ou composições e estudos analíticos das rubricas contábeis	A Diretoria informou que está tomando todas as medidas cabíveis necessárias para regularização recomendadas.
Alerta em relação ao disposto no Parecer Normativo nº 17/84, do Fisco Federal, no sentido de que o tempo máximo de tolerância para a efetivação de capitalização de AFAC's é de 120 dias, contados a partir do encerramento do período-base em que a sociedade coligada, interligada ou controlada tenha recebido os recursos financeiros	A Diretoria ressaltou a existência de um processo de realização de aumentos de capital anualmente, dentro dos prazos legais.
Ausência da constituição de ativos e passivos diferidos de IRPJ e CSLL sobre diferenças temporárias	A Diretoria informou que está tomando todas as medidas cabíveis necessárias para regularização recomendadas.
Deficiências relacionadas à tecnologia da informação	Os Diretores acataram as recomendações dos auditores no tocante aos controles e registros no SAP e ressaltaram a existência de estudos para melhorias sistêmicas, conforme recomendado.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Programa de integridade

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia são:

Código de Ética e Conduta

Aplicável a todos os colaboradores da Companhia, o Código de Ética e Conduta estabelece e disciplina as práticas éticas que regem os relacionamentos internos e externos da Companhia, contemplando:

- Os princípios e valores da Companhia;
- Regras objetivas relacionadas à necessidade de Compliance e conhecimento sobre a legislação e a regulamentação em vigor, em especial, as normas de combate à corrupção;
- Deveres em relação à sociedade civil, como responsabilidade socioambiental, respeito aos direitos humanos e às relações de trabalho;
- O estabelecimento do Comitê de Compliance, órgão responsável pela apuração de denúncias, bem como a garantia de que elas sejam tratadas com anonimato; e
- As sanções aplicáveis no caso de descumprimento do Código de Ética e Conduta e demais políticas de integridade.

O Código de Ética e Conduta encontra-se à disposição, para livre consulta, no site da Companhia, na CVM e na intranet.

Canal de Ética

A Companhia possui um Canal de Ética independente e administrado por empresa especializada, apto a receber relatos de colaboradores e terceiros sobre violações ao Código de Ética e Conduta, bem como ao envio de críticas e sugestões para melhoria do programa de *compliance* da Companhia. O Canal de Ética compreende duas plataformas distintas: (i) telefone gratuito (0800 601 6940) e (ii) website (www.contatoseguro.com.br/ccp), sendo garantidos a isenção e o sigilo no tratamento das informações recebidas, bem como o compromisso de não retaliação.

Política Anticorrupção

A Companhia possui uma Política Anticorrupção aprovada pelo Comitê de Compliance em 30 de Maio de 2016, que tem como objetivo: (i) apresentar as principais disposições legais relacionadas à prevenção de atos de corrupção; (ii) apresentar os riscos relacionados à não observância da legislação e práticas anticorrupção; (iii) apresentar a visão da Companhia sobre a prevenção a atos de corrupção; (iv) definir a abrangência e finalidade dos mecanismos e práticas anticorrupção; (v) esclarecer os principais conceitos abordados na Política Anticorrupção; (vi) estabelecer regras e procedimentos a serem adotados visando a prevenção de atos de corrupção; (vii) reforçar e detalhar pontos já estabelecidos pelo Código de Ética e Conduta; (viii) emitir sinais de alerta para prevenção, identificação e remediação de atos de corrupção; e (ix) tipificar violações e estabelecer sanções.

Política de Contratação de Terceiros

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

A Política de Contratação de Terceiros da Companhia, atualizada em 5 de Julho de 2019, tem como objetivo principal estabelecer os critérios e procedimentos a serem adotados no processo de contratação e gestão de terceiros (como a necessidade de concorrência para contratação de terceiros e submissão dos contratos ao Jurídico).

Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse

A Companhia possui política de transações com partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração em 22 de Dezembro de 2016, cujo principal objetivo é assegurar que todas as decisões referentes às transações com partes relacionadas, e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia, sejam tomadas de acordo com os interesses da Companhia e de seus acionistas e, ainda, sejam realizadas em condições de mercado, prezando as melhores práticas de governança corporativa, com a devida transparência.

Além das políticas elencadas, a Companhia adota outros procedimentos e mecanismos de integridade, quais sejam: (i) treinamento de colaboradores sobre o Código de Conduta e demais políticas da Companhia; (ii) manutenção do Canal de Ética, canal gratuito operado por empresa independente para reporte de violações e para dirimir dúvidas sobre o Programa de Integridade, acessível ao público interno e externo; (iii) processos de avaliação de terceiros contratados pela Companhia para prestarem serviços.

Por fim, todas as atividades que não estiverem regulamentadas por políticas internas necessitam ser submetidas ao Comitê de Compliance para análise antes da aprovação dos respectivos Diretores.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A Companhia possui os seguintes órgãos:

Departamento de Compliance: que se reporta ao Diretor-Presidente e ao Comitê de Compliance, conforme o caso.

Departamento de Auditoria Interna: que se reporta ao Diretor Financeiro e ao Comitê de Auditoria e Riscos, conforme o caso.

Comitê de Compliance: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, coordenado pelo Departamento de *Compliance*, e atualmente composto pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Financeiro, pelo responsável pela área de *compliance* da Companhia, pelo responsável pela área de pessoas da Companhia, e por um Gerente Jurídico. O Comitê de Ética pode se reportar à Diretoria, ao Conselho de Administração ou ao Comitê de Auditoria e Riscos, conforme o caso.

Comitê de Auditoria e Riscos: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, instalado em abril/2018 com o propósito de assessorar o Conselho de Administração no que diz respeito ao cumprimento de suas responsabilidades de supervisão da integridade dos processos das Demonstrações Financeiras, auditorias internas e sistemas de controles internos da Companhia.

iii. Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados.**

Sim, se aplica a todos os colaboradores, incluindo diretores, conselheiros, empregados e terceiros.

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema.**

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

A Companhia realiza treinamentos periódicos, pelo menos uma vez ao ano, desde 2016, a fim de difundir a cultura ética e reforçar a necessidade de cumprir rigorosamente as políticas internas e as normas legais de prevenção à corrupção.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas.**

As sanções estão previstas no Código de Ética e Conduta e nas políticas aplicáveis da Companhia. O Código de Ética e Conduta vigente estabelece que qualquer violação às diretrizes e orientações da Companhia resultará em medidas disciplinares apropriadas, podendo ir desde advertências até desligamentos, conforme a gravidade da situação. No caso dos prestadores de serviços e fornecedores, o desrespeito ao Código de Ética e Conduta da Companhia poderá resultar em sanções como suspensão imediata do respectivo contrato e, conforme o caso, a processo legal.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.**

A última versão do Código de Ética e Conduta da Companhia foi aprovada na Reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de agosto de 2016. Atualmente, o documento se encontra divulgado no site da Companhia: www.ccpa.com.br, bem como na intranet e na CVM.

- b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:**

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros.**

O canal de denúncias é externo e fica a cargo de empresa especializada, apta a receber os relatos dos colaboradores ou de quaisquer terceiros.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados.**

O canal é aberto ao recebimento de quaisquer denúncias, inclusive de terceiros.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé.**

As denúncias são tratadas em ambiente restrito, com garantia à isenção e ao sigilo no tratamento das informações recebidas.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.**

O Comitê de Compliance é o órgão responsável pela apuração das denúncias, podendo tal apuração ser direcionada ao Conselho de Administração, ou ao Comitê de Auditoria e de Riscos da Companhia, conforme o caso.

- c. se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

A Companhia adota rigorosamente procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, como, por exemplo, a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados.

- d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido**

Item não aplicável à Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas**5.5 - Alterações significativas**

Não houve, no último exercício social, qualquer alteração significativa nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta ou em sua política de gerenciamento de riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e

5.6 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a esta seção 5.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A diretoria acredita que a Companhia é uma das principais empresas de investimentos e locação de imóveis comerciais na região metropolitana de São Paulo, com foco na aquisição e desenvolvimento para locação, de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers.

A Diretoria entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar seu plano de negócios e cumprir suas obrigações de curto e médio prazo. No dia 31 de dezembro de 2019, as disponibilidades totais (caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras) da Companhia somavam R\$899,2 milhões, montante 135% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2018.

O Endividamento Bruto registrado em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$2.012,6 milhões (empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante), montante 16% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2018. O Endividamento Bruto subtraído das Disponibilidades Totais resulta na Dívida Líquida Total da Companhia, que no final de 2019 somava R\$1.113,3 milhões, montante 18% inferior ao registrado em 31 de dezembro de 2018.

Endividamento (R\$ mil)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
(-) Endividamento Bruto	2.004.757	1.733.780	1.660.027
Empréstimos e Financiamentos	94.362	680.221	1.125.048
Debêntures	1.515.411	1.053.559	534.979
Obrigação por Aquisição de Imóvel	394.984	-	-
(+) Disponibilidades totais	899.209	382.583	341.232
Caixa e Equivalentes de Caixa	401.301	215.896	170.324
Aplicações Financeiras	497.908	166.687	170.908
(=) Dívida Líquida Total	1.105.548	1.351.197	1.318.795

(b) estrutura de capital

A Diretoria entende que a atual estrutura de capital, mensurada pela relação entre o passivo total e o patrimônio líquido total apresenta níveis adequados de alavancagem e de financiamento de curto e longo prazo.

Em 31 de dezembro de 2019, a estrutura de capital da Companhia era composta por 59,5% de capital próprio (Patrimônio Líquido Consolidado) e 40,5% de capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), sendo que 35,6% eram de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2018, a estrutura de capital da Companhia era composta por 49,5% de capital próprio e 50,5% de capital de terceiros, sendo que 40,3% eram de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

longo prazo. Em 31 de dezembro de 2017, a estrutura de capital da Companhia era composta por 51,6% de capital próprio e 48,4% de capital de terceiros, sendo que 39,3% eram de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2016, a estrutura de capital da Companhia era composta por 43,7% de capital próprio e 56,3% de capital de terceiros, sendo que 45,7% eram de longo prazo. Na avaliação dos diretores, a CCP demonstrou a capacidade de tomar financiamentos de longo prazo, alinhados com a estrutura de capital atual da Companhia.

(Em R\$ milhares, exceto %)	2019	AV (%)	2018	AV (%)	2017	AV (%)
Capital de Terceiros	2.148.811	40,5%	1.813.907	50,5%	1.760.965	48,4%
Passivo Circulante	259.230	4,9%	366.168	10,2%	331.279	9,1%
Passivo Não Circulante	1.889.581	35,6%	1.447.739	40,3%	1.429.686	39,3%
Patrimônio Líquido Consolidado	3.162.797	59,5%	1.774.518	49,5%	1.878.463	51,6%
Passivo Total	5.311.608	100,0%	3.588.425	100,0%	3.639.428	100,0%

(c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores da Companhia acreditam que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros. O índice de liquidez corrente da Companhia, em 31 de dezembro de 2019, era de 3,88 e, em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 era de 1,39, 1,39 e 1,13, respectivamente. O índice de liquidez corrente consiste no resultado da divisão do “Ativo circulante” pelo “Passivo circulante”.

(Em R\$ milhares)	2019	2018	2017
Ativo Circulante	1.004.566	508.238	461.621
Passivo Circulante	259.230	366.168	331.279
Índice de Liquidez Corrente	3,88	1,39	1,39

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A tabela a seguir evidencia as obrigações de natureza contratual da Companhia, incluindo juros apropriados, em 31 de dezembro de 2019:

	Obrigações Contratuais				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivos financeiros não derivativos	<i>Em R\$ mil</i>				
Fornecedores	12.399	-	-	-	12.399
Empréstimos e financiamentos	6.033	21.284	17.663	48.842	94.362
Debêntures	130.493	519.180	276.163	589.575	1.515.411
Total	148.925	541.004	293.826	638.417	1.622.172

(d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Para financiar seu capital de giro e realizar investimentos em ativos não-circulantes, a Companhia utiliza da sua própria geração de caixa operacional e de financiamentos de terceiros, conforme descritos no item (f) abaixo.

(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia tem como estratégia a captação de recursos por meio de contratos financeiros como cédulas de crédito bancários, créditos imobiliários, notas promissórias e debêntures, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos em ativos não-circulantes, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

O nível de endividamento líquido da Companhia, em 31 de dezembro de 2019, era de 3,50 vezes o EBITDA dos últimos doze meses.

i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Ao final de 2019, a CCP possuía 7 debêntures e 1 financiamento contratado e 2 empréstimos, conforme demonstrados a seguir:

Debêntures (R\$ mil)					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 7ª emissão	92.000	77.202	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 9ª emissão	450.000	361.113	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	311.373	IPCA + 6,5% a.a.	Mensal	out-28

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Debêntures (R\$ mil)					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	100.090	CDI + 0,70% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	200.217	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 12ª emissão	360.000	356.488	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Debêntures – 1ª emissão CCP Marfim	110.000	108.928	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total	1.612.000	1.515.411			

Empréstimos e Financiamentos (R\$ mil)					
Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
(a) Cédula de Crédito Bancário	104.000	94.362	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
(b) Obrigação por Aquisição	102.255	111.768	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
(c) Obrigação por Aquisição	261.715	283.216	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
	467.970	489.346			

Na modalidade financiamento à produção, o montante do empréstimo é liberado de acordo com cronograma de desembolso das obras financiadas.

Empréstimos e Financiamentos

(a) Cédula de Crédito Bancário nº 1016080190. Em 30 de abril de 2015, a CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários S.A. emitiu uma cédula de crédito bancário com o Itaú Unibanco S.A., no montante total de R\$104 milhões, destinada ao pagamento de gastos, despesas e dívidas relacionados ao empreendimento imobiliário “Condomínio Miss Silvia Morizono”. Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 8,50% ao ano. O cumprimento deste contrato é garantido por meio de alienação fiduciária de quotas da CCP Aurora, alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios. Esta cédula está programada para vencer em 15 de março de 2030.

(b) Obrigação por Aquisição. 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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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.

(c) Obrigação por Aquisição. 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 nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação das Cotas do Fundo.

Emissões Públicas de Debêntures

7ª Emissão de Debêntures. Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada. Foram emitidas 92 debêntures com valor nominal unitário de R\$1 milhão cada uma, totalizando R\$92 milhões. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos de um spread exponencial de 1,20% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento imobiliário e por direitos creditórios, e está programada para vencer em 08 de outubro de 2026.

9ª Emissão de Debêntures. Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos. Foram emitidas 45 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$10.000,00 cada uma, totalizando R\$450 milhões, destinados ao resgate antecipado da totalidade das debêntures integrantes da 6ª emissão da Companhia e da totalidade das notas promissórias integrantes da 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 1ª emissão da Companhia, bem como para reforço de capital de giro da Companhia. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos de um spread exponencial de 1,40% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por hipoteca, e está programada para vencer em 10 de janeiro de 2023.

10ª Emissão de Debêntures. Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples, da espécie com garantia real, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada. Foram emitidas 300 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$1 mil cada uma, totalizando R\$300 milhões, destinados ao pagamento da dívida constituída por meio de contrato para construção de empreendimento comercial, celebrado com o Banco do Brasil S.A. em 23 de dezembro de 2013, bem como para reforço de capital de giro da Companhia. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios de 6,51% ao ano, base 252 dias úteis. A emissão é garantida por alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação fiduciária da totalidade das quotas da sociedade Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda., e está programada para vencer em 15 de outubro de 2028.

11ª Emissão de Debêntures. Em 29 de abril de 2019, a Companhia realizou a sua 11ª emissão de debêntures simples, da espécie quirografária, não conversíveis em ações, em até duas séries, para distribuição pública com esforços restritos. Foram emitidas 30 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$10 mil cada uma, sendo 10 mil debêntures para a primeira série e 20 mil para a segunda série, totalizando R\$300 milhões, destinados ao reforço de capital de giro da Companhia. 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. A emissão está programada para vencer em 15 de maio de 2022.

12ª Emissão de Debêntures. 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.

1ª Emissão de Debêntures CCP Marfim. 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.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras não

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

relacionadas com as operações acima.

iii. grau de subordinação entre as dívidas

Não existe grau de subordinação contratual entre as obrigações registradas no passivo exigível dos balanços patrimoniais que integram as demonstrações financeiras correspondentes aos 3 últimos exercícios sociais, bem como no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2019.

Os nossos empréstimos são garantidos, exclusivamente ou em conjunto, por: (i) Garantia hipotecária; (ii) Penhor de Crédito; (iii) Caução de recebíveis de locação; (iv) Alienação Fiduciária; (v) Carta de Fiança; (vi) aval dos acionistas, e (vii) Cotas de sociedades subsidiárias da Companhia.

iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Os contratos de financiamento da Companhia possuem cláusulas de vencimento antecipado dos créditos em caso de descumprimento de certas obrigações, entre elas, se ocorrer o retardamento do andamento das obras ou sua paralisação por mais de 90 dias, salvo motivo justificável aceito pela instituição credora, restrições à distribuição de dividendos, mudança de controle e alienação de ativos.

Em relação a 9ª e 11ª emissões de debêntures, a Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices e limites financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e Limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora	Até o vencimento
Dívida líquida/EBITDA deve ser <u>inferior ou igual a:</u>	7,0x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida <u>maior ou igual a:</u>	1,40x

⁽¹⁾ A Companhia estará desobrigada de realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Em relação a 10ª emissão de debêntures, 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 resgate antecipado das debêntures.

Em relação a 9ª emissão, as debêntures contam com hipoteca e Alienação fiduciária de cotas, em garantia do pontual, além do 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).

Com relação a 7ª emissão de debêntures, serão garantidas nos termos de Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Imobiliário e de Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs.

Com relação a 10ª emissão de debêntures, serão garantidas nos termos de Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas de SPE e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.

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

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

Em dezembro de 2019, a Companhia está em cumprimento com todas as suas obrigações derivadas dos seus contratos de financiamento.

(g) limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Na data deste Formulário de Referência, não há financiamentos contratados em que não tenham sido liberados a totalidade dos recursos, observados os respectivos prazos de solicitação para liberação de recursos, conforme previstos nos respectivos contratos.

(h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Os quadros a seguir apresentam um sumário das informações financeiras da Companhia para os períodos indicados. As informações a seguir devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras padronizadas dos respectivos exercícios e com as notas explicativas.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Resultados Operacionais referentes ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2018.

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2019	AV (%)	2018	AV (%)	2019 X 2018
Receita Bruta	499.791	100,0%	524.569	100,0%	-4,7%
Locação de Edifícios Corporativos	144.872	29,0%	122.793	23,4%	18,0%
Locação de Shopping Centers	241.186	48,3%	230.890	44,0%	4,5%
Incorporação Imobiliária (Locação)	-	0,0%	271	0,1%	NA
Locação Outros	61	0,0%	13.744	2,6%	-99,6%
Prestação de serviços de Administração	113.652	22,7%	94.471	18,0%	20,3%
Vendas de Propriedades	-	0,0%	62.400	11,9%	NA
Deduções da receita bruta	(28.945)	-5,8%	(34.802)	-6,6%	-16,8%
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	470.826	94,2%	489.767	93,4%	-3,9%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(163.261)	-32,7%	(204.935)	-39,1%	-20,3%
Imóveis vendidos	-	0,0%	(39.412)	-7,5%	-100,0%
Imóveis locados	(90.396)	-18,1%	(102.994)	-19,6%	-12,2%
Prestação de serviços	(72.865)	-14,6%	(62.529)	-11,9%	16,5%
Resultado Bruto	307.565	61,5%	284.832	54,3%	8,0%
Margem Bruta	65,3%	NA	58,2%	NA	NA
Despesas/ Receitas Operacionais	(36.476)	-7,3%	(71.842)	-13,7%	-49,2%
Vendas	(15.278)	-3,1%	(17.298)	-3,3%	-11,7%
Gerais e Administrativas	(26.709)	-5,3%	(28.970)	-5,5%	-7,8%
Remuneração da administração	(5.623)	-1,1%	(5.310)	-1,0%	5,9%
Participação de empregados e administradores	(12.213)	-2,4%	(8.872)	-1,7%	37,7%
Resultado da Equivalência patrimonial	2.740	0,5%	(1.145)	-0,2%	-339,3%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	20.607	4,1%	(10.247)	-2,0%	-301,1%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	271.089	54,2%	212.990	40,6%	27,3%
Despesas financeiras	(157.888)	-31,6%	(159.487)	-30,4%	-1,0%
Receitas financeiras	29.097	5,8%	32.657	6,2%	-10,9%
Resultado Financeiro	(128.791)	-25,8%	(126.830)	-24,2%	1,5%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.298	28,5%	86.160	16,4%	65,2%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(45.524)	-9,1%	(36.458)	-7,0%	24,9%
Diferidos	86	0,0%	(256)	0,0%	-133,6%
Correntes	(45.610)	-9,1%	(36.202)	-6,9%	26,0%
Lucro/Prejuízo do Período	96.774	19,4%	49.702	9,5%	94,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.810	6,6%	(887)	-0,2%	-3799,0%
Atribuído a Sócios Não Controladores	63.964	12,8%	50.589	9,6%	26,4%
Margem Líquida	20,6%	NA	10,1%	NA	10,4 pp.
Lucro Líquido por ação	0,274	NA	(0,007)	NA	NA

Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers, galpões, incorporação imobiliária e outros; (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita com venda de propriedades.

a) Locação de edifícios corporativos

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

As receitas de edifícios corporativos em 31 de dezembro de 2019 apresentaram um crescimento de 18,0% em comparação ano de 2018, devido a redução da vacância do portfólio com novas locações principalmente nos edifícios Miss Silvia Morizono e Faria Lima Financial Center que, ao final de 2019, se encontravam com 100,0% de taxa de ocupação.

b) Locação de shopping centers

A receita de shoppings no ano de 2019 foi 4,5% acima da registrada em 2018. Essas variações são explicadas pela redução da vacância do portfólio de 5,8% em 31 de dezembro de 2018 para 4,9% em 31 de dezembro de 2019 e da excelente performance dos shoppings do portfólio, sendo impactada principalmente pelo Grand Plaza Shopping, refletindo a melhoria da situação macroeconômica no Brasil e em São Paulo em particular.

c) Prestação de serviços de administração

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2019 somaram R\$113,6 milhões, 7,2% superiores a 2019. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento nas receitas de estacionamento devido ao aumento do fluxo de veículos em nossos empreendimentos, com destaque no empreendimento Grand Plaza Shopping.

d) Receitas de vendas de propriedades

A CCP não teve nenhuma venda de propriedade em 2019. Entretanto, em 2018 houve a venda de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo, registrando R\$62,4 milhões.

e) Deduções da receita bruta

As deduções da receita bruta são compostas principalmente pelos impostos PIS, COFINS e ISS, e pelos descontos dados nos contratos de locação. As deduções de receita bruta diminuíram 16,8%, de R\$34,8 milhões em 2018 para R\$28,9 milhões em 2019, principalmente em decorrência da ausência de receita de vendas em 2019.

Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

A receita de Venda de Bens e/ou Serviços diminuiu 3,9%, de R\$489,7 milhões em 2018 para R\$470,8 milhões em 2019, devido a venda do imóvel do Shopping Cidade São Paulo que aumentou a receita de vendas de propriedades em 2018.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisCusto dos Bens e/ou Serviços Vendidos

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços nos primeiros seis meses de 2019 e 2018 foram:

(R\$ mil)	2019	2018	2019 X 2018
Locação de Edifícios Corporativos	16.098	16.751	-3,9%
Locação de Shopping Centers	74.274	84.362	-12,0%
Incorporação Imobiliária	-	87	NA
Locação de Outros	24	1.794	-98,7%
Subtotal Locação	90.396	102.994	-12,2%
Prestação de Serviços de Administração	72.865	62.529	16,5%
Vendas de Propriedades	-	39.412	NA
Custo dos Bens e/ou Serviços	163.261	204.935	-20,3%

Os custos de locação em 2019 apresentaram uma queda de 12,2% quando comparado ao mesmo período de 2018. Isso é decorrente da contínua redução da vacância dos empreendimentos da CCP. O custo de vendas de propriedades registrou R\$39,4 milhões em 2018, referente a venda de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo.

Resultado Bruto

O resultado bruto registrado em 2019 foi de R\$307,5 milhões, representando aumento de 8,0% em comparação com o lucro de R\$284,8 milhões em 2018. Esse aumento é reflexo do aumento das receitas de locação e redução da dedução da receita bruta, explicado anteriormente.

Despesas/Receitas Operacionais

As despesas operacionais em 2019 registraram R\$-36,4 milhões, apresentando uma variação positiva de R\$35,3 milhões. Essa variação se deve principalmente pela linha de outras receitas (despesas) operacionais líquidas, que em 2019 registrou R\$20,6 milhões enquanto que em 2018 registrou R\$-10,2 milhões. O principal impacto em 2019 foi a aquisição do direito de recompra dado a RS Morizono, no âmbito da aquisição da YM Investimentos, e não exercido, no montante líquido de R\$-20,6 milhões e da venda da totalidade da SPE CCP Alecrim que era proprietária do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte (“Centro Empresarial Faria Lima”). Em 2018, foi o resultado da venda da participação total no Norte Shopping Belém pelo valor líquido de R\$9,3 milhões e o resultado da venda da SPE Hatiha, detentora do imóvel Parque Logístico Tamboré II, pelo valor líquido de R\$9,2 milhões, além da aquisição de opção de compra do empreendimento Miss Silvia Morizono.

Imposto de renda e contribuição social

O IR/CS registrado em 2019 foi 24,9% superior ao registrado em 2018. Esse aumento foi devido principalmente a alteração do regime de tributação da SPE Micônia, detentora

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

do empreendimento Shopping Cidade São Paulo, que passou de lucro presumido para lucro real.

Lucro Líquido

A CCP registrou no ano de 2019 R\$96,7 milhões de lucro líquido, enquanto que em 2018 esse valor foi de R\$49,7 milhões. Esse aumento de 94,7% é decorrente da receita operacional líquida proveniente da venda da SPE proprietária do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Resultados Operacionais referentes aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2018 comparados com 31 de dezembro de 2017

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2018	AV (%)	2017	AV (%)	2018 X 2017
Receita Bruta	524.569	100,0%	474.811	100,0%	10,5%
Locação de Edifícios Corporativos	122.793	23,4%	120.642	25,4%	1,8%
Locação de Shopping Centers	230.890	44,0%	216.288	45,6%	6,8%
Locação de Galpões	-	0,0%	734	0,2%	NA
Incorporação Imobiliária (Locação)	271	0,1%	57	0,0%	375,4%
Locação Outros	13.744	2,6%	17.158	3,6%	-19,9%
Prestação de serviços de Administração	94.471	18,0%	88.158	18,6%	7,2%
Vendas de Propriedades	62.400	11,9%	31.774	6,7%	96,4%
Deduções da receita bruta	(34.802)	-6,6%	(28.539)	-6,0%	21,9%
Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	489.767	93,4%	446.272	94,0%	9,7%
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(204.935)	-39,1%	(186.797)	-39,3%	9,7%
Imóveis vendidos	(39.412)	-7,5%	(19.233)	-4,1%	104,9%
Imóveis locados	(102.994)	-19,6%	(110.845)	-23,3%	-7,1%
Prestação de serviços	(62.529)	-11,9%	(56.719)	-11,9%	10,2%
Resultado Bruto	284.832	54,3%	259.475	54,6%	9,8%
Margem Bruta	58,2%	NA	58,1%	NA	0,0 pp.
Despesas/ Receitas Operacionais	(71.842)	-13,7%	211.595	44,6%	-134,0%
Vendas	(17.298)	-3,3%	(17.046)	-3,6%	1,5%
Gerais e Administrativas	(28.970)	-5,5%	(35.407)	-7,5%	-18,2%
Remuneração da administração	(5.310)	-1,0%	(6.710)	-1,4%	-20,9%
Participação de empregados e administradores	(8.872)	-1,7%	(6.634)	-1,4%	33,7%
Resultado da Equivalência patrimonial	(1.145)	-0,2%	(3.709)	-0,8%	-69,1%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(10.247)	-2,0%	281.101	59,2%	-103,6%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	212.990	40,6%	471.070	99,2%	-54,8%
Despesas financeiras	(159.487)	-30,4%	(254.229)	-53,5%	-37,3%
Receitas financeiras	32.657	6,2%	42.328	8,9%	-22,8%
Resultado Financeiro	(126.830)	-24,2%	(211.901)	-44,6%	-40,1%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2018	AV (%)	2017	AV (%)	2018 X 2017
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	86.160	16,4%	259.169	54,6%	-66,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(36.458)	-7,0%	(36.716)	-7,7%	-0,7%
Diferidos	(256)	0,0%	664	0,1%	-138,6%
Correntes	(36.202)	-6,9%	(37.380)	-7,9%	-3,2%
Lucro/Prejuízo do Período	49.702	9,5%	222.453	46,9%	-77,7%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	(887)	-0,2%	174.204	36,7%	-100,5%
Atribuído a Sócios Não Controladores	50.589	9,6%	48.249	10,2%	4,8%
Margem Líquida	10,1%	NA	49,8%	NA	-39,7 pp.
Lucro Líquido por ação	(0,007)	NA	1,459	NA	-100,5%

Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers, galpões, incorporação imobiliária e outros; (ii) da prestação de serviços; e (iii) da receita com venda de propriedades.

a) Locação de edifícios corporativos

As receitas de edifícios corporativos em 2018 apresentaram um crescimento de 1,8% em comparação a 2017, devido à redução da vacância do portfólio com novas locações principalmente no edifício Miss Silvia Morizono, que foi entregue em abril de 2017.

b) Locação de shopping centers

A receita de shoppings em 2018 foi 6,8% acima da registrada em 2017. Essa variação é explicada pela redução da vacância do portfólio de 6,2% em 2017 para 5,8% em 2018 e da excelente performance dos shoppings do portfólio, sendo principalmente os shoppings Cidade São Paulo e Tietê Plaza Shopping, em ambos casos refletindo a melhoria da situação macroeconômica no Brasil e em São Paulo em particular.

c) Locação de galpões

Em maio de 2018 a CCP vendeu seu último galpão, o Parque Logístico Tamboré II, não registrando receitas em 2018 pois estava vago. A receita registrada em 2017 do portfólio de galpões controlado pela CCP somou R\$734 mil.

d) Locação outros

A receita de outros empreendimentos em 2018 registrou R\$13,8 milhões, 19,9% menos que o valor registrado em 2017, de R\$17,2 milhões. Essa variação foi devido ao aumento da vacância do empreendimento ITM, que em 2018 registrava 7,0% de vacância, enquanto que em 2017 possuía 4,5%.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**e) Prestação de serviços de administração**

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2018 somaram R\$94,5 milhões, 7,2% superior a 2017. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento devido ao aumento do fluxo de veículos em nossos empreendimentos, com destaque nos seguintes empreendimentos: Grand Plaza Shopping e Shopping Metropolitano.

f) Receitas de vendas de propriedades

Em 2018 a CCP vendeu 8% da propriedade do Shopping Cidade São Paulo, registrando R\$62,4 milhões. Já em 2017 a receita de vendas atingiu R\$31,8 milhões, referente a venda do Parque Logístico Tamboré.

g) Deduções da receita bruta

As deduções da receita bruta são compostas principalmente pelos impostos PIS, COFINS e ISS, e pelos descontos dados nos contratos de locação. As deduções de receita bruta aumentaram 21,9%, de R\$28,5 milhões em 2017 para R\$34,8 milhões em 2018, principalmente em decorrência do maior incremento com vendas em 2018 que 2017 (+96,4%).

Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

Em decorrência dos fatores acima descritos, a receita de Venda de Bens e/ou Serviços aumentou 9,7%, de R\$446,3 milhões em 2017 para R\$489,8 milhões em 2018.

Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços em 2018 e em 2017 foram:

(R\$mil)	2018	2017	2018 X 2017
Locação de Edifícios Corporativos	16.751	15.700	6,7%
Locação de Shopping Centers	84.362	90.577	-6,9%
Locação de Galpões	-	1.430	-100,0%
Incorporação Imobiliária	87	374	-76,7%
Locação de Outros	1.794	2.764	-35,1%
Subtotal Locação	102.994	110.845	-7,1%
Prestação de Serviços de Administração	62.529	56.719	10,2%
Vendas de Propriedades	39.412	19.233	104,9%
Custo dos Bens e/ou Serviços	204.935	186.797	9,7%

O custo total dos Bens e/ou Serviços em 2018 foi 9,7% mais alto que o registrado em 2017, principalmente devido aos custos com a venda de 8% da propriedade do Shopping

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Cidade São Paulo. Este aumento foi parcialmente compensado por uma queda de 7,1% nos custos de locação em 2018 quando comparado com 2017, principalmente em decorrência da redução da vacância financeira da CCP, que registrou uma queda de 3,9 p.p. entre esses anos.

Resultado Bruto

O resultado bruto registrado em 2018 foi R\$284,8 milhões, representando um aumento de 9,8% em comparação com o lucro de R\$259,5 milhões no exercício de 2017. Esse aumento foi devido principalmente a receita de venda de 8% do Shopping Cidade São Paulo.

Despesas/Receitas Operacionais

As despesas/receitas operacionais em 2018 somaram R\$-71,8 milhões, enquanto que em 2017 somaram R\$211,6 milhões. Essa variação se deve principalmente pela linha de outras receitas (despesas) operacionais líquidas, que registrou um valor mais alto em 2017 que 2018 (R\$281,1 milhões em 2017 X R\$-10,2 milhões em 2018), em decorrência do resultado da venda do portfólio de galpões para a Prologis, no valor líquido de R\$286,4 milhões em 2017.

Resultado Financeiro

No ano de 2018 foi apurado um resultado financeiro de R\$126,8 milhões (-40,1% vs 2017), explicada pela redução da taxa de juros e pelo pré-pagamento de dívidas que resultou em menores gastos com financiamentos.

Imposto de renda e contribuição social

O IRCS se manteve estável em 2018 quando comparado com 2017, registrando R\$36,5 milhões em 2018, montante 0,7% menor que o registrado em 2017. Essa diminuição foi devido a redução da receita bruta tributável da Companhia.

Lucro Líquido

Em 2018, a CCP somou R\$49,7 milhões de lucro líquido, enquanto que em 2017 esse valor foi de R\$222,5 milhões. Essa redução de 77,7% foi devido a venda do portfólio de galpões para a Prologis pelo valor bruto R\$1,13 bilhão, que foi registrada na linha de outras receitas (despesas) operacionais líquidas, aumentando o lucro líquido em 2017.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(em R\$ mil)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019 x 2018	2018 x 2017
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	179.591	146.722	146.647	22,4%	0,1%
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(1.562.446)	(15.954)	863.835	9693,4%	-101,8%
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	1.568.260	(85.196)	(1.188.736)	1940,8%	-92,8%
Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa	185.405	45.572	(178.254)	306,8%	-125,6%

Demonstração de Fluxo de Caixa referente ao Período encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o Período encerrado em 31 de dezembro de 2018**Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$179,6 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a geração de R\$146,7 milhões para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, registrando aumento de 22,4%. Essa variação é justificada substancialmente pelo aumento de juros pagos nas Debêntures da Companhia. Parte dos recursos da captação de R\$ 863,5 milhões provenientes da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações foi utilizado para liquidar a 8ª Emissão de Debênture, os financiamentos imobiliários da CCP Caliandra e CCP Marfim e a Célula de Crédito Bancário existente.

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$1.096 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$15,9 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento significativo é justificado pela aquisição das Torres JK do condomínio WTorre JK, no montante de R\$1,05 bilhões.

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$1.102 milhões para exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, comparado a R\$85,2 milhões para o

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

exercício social findo em 31 de dezembro de 2018. Essa variação é justificada, substancialmente, pela captação realizada da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações, que gerou um aumento de R\$863,5 milhões na rubrica de aumento de capital por sócios. Ainda, R\$300 milhões foram gerados na rubrica de captação de empréstimos, dada a obrigação por aquisição das Torres JK.

Demonstração de Fluxo de caixa referente ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2018 comparado com 31 de dezembro de 2017**Caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais se manteve estável no valor de R\$146,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a R\$146,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, registrando um aumento de 0,1%. Não houve variações significativas no período.

Caixa líquido consumido/gerado nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$16,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a R\$863,8 milhões gerados no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de 101,8% é justificada pela venda do portfólio de galpões para a Prologis em 2017 por R\$1,13 bilhão.

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$85,2 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, comparado a R\$1.188,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de 92,8% é justificada principalmente pelo pagamento de R\$345 milhões em dividendos em 2017, enquanto em 2018 foram pagos R\$120 milhões.

Demonstração de Fluxo de caixa referente ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2017 comparado com 31 de dezembro de 2016**Caixa líquido gerado nas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$146,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado a R\$157,1 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, registrando uma redução de 6,7% principalmente devido a movimentação de estoques.

Caixa líquido gerado/consumido nas atividades de investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento totalizou R\$863,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado a R\$308,7 milhões consumidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Esse aumento de 379,8% é justificado pela venda do portfólio de galpões para a Prologis em 2017 por R\$1,13 bilhão.

Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$1.188,7 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, comparado a R\$65,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Esse aumento de 1.703,5% é justificado pelo pagamento de R\$1,0 bilhão de principal de dívidas e R\$345 milhões em dividendos em 2017.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial referente ao Período Encerrado em 31 de dezembro de 2019 comparado com o Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 (R\$ Mil)

Ativos (R\$ mil)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	2019 X 2018
Ativo Circulante	1.004.566	28,0%	508.238	14,2%	97,7%
Caixa e equivalentes de caixa	401.301	11,2%	215.896	6,0%	85,9%
Aplicações Financeiras	497.908	13,9%	166.687	4,6%	198,7%
Contas a receber	75.190	2,1%	80.794	2,3%	-6,9%
Estoques	944	0,0%	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	13.131	0,4%	6.783	0,2%	93,6%
Adiantamento a fornecedores	1.988	0,1%	1.988	0,1%	0,0%
Dividendos a receber	2	0,0%	251	0,0%	-99,2%
Demais contas a receber	14.102	0,4%	34.895	1,0%	-59,6%
Ativo não circulante	4.307.042	120,0%	3.080.187	85,8%	39,8%
Contas a receber	33.480	0,9%	3.226	0,1%	937,8%
Estoques	42.618	1,2%	42.200	1,2%	1,0%
Créditos com partes relacionadas	1.187	0,0%	46	0,0%	2480,4%
Créditos com parceiros nos empreendimentos	325	-	-	-	NA
Impostos a compensar	52.504	1,5%	36.959	1,0%	42,1%
Depósitos judiciais	176	0,0%	191	0,0%	-7,9%
Demais contas a receber	40.905	1,1%	43.308	1,2%	-5,5%
Participações em coligadas	227.556	6,3%	159.673	4,4%	42,5%
Propriedades para investimento	3.898.187	108,6%	2.789.883	77,7%	39,7%
Imobilizado	8.942	0,2%	702	0,0%	1173,8%
Intangíveis	1.162	0,0%	3.999	0,1%	-70,9%
Ativo Total	5.311.608	148,0%	3.588.425	100,0%	48,0%

Passivos (R\$ mil)	31/12/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	2019 X 2018
Passivo Circulante	259.230	7,2%	366.168	10,2%	-29,2%
Fornecedores	12.399	0,3%	10.021	0,3%	23,7%
Obrigações Fiscais	29.269	0,8%	14.017	0,4%	108,8%
Empréstimos e financiamentos	6.033	0,2%	46.725	1,3%	-87,1%
Debêntures	130.493	3,6%	261.060	7,3%	-50,0%
Adiantamentos de clientes	595	0,0%	74	0,0%	704,1%
Res-sperata a apropriar	8.060	0,2%	4.148	0,1%	94,3%
Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7807	0,2%	17	0,0%	45823,5%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Demais contas a pagar	64.574	1,8%	30.106	0,8%	114,5%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.889.581	52,7%	1.447.739	40,3%	30,5%
Empréstimos e financiamentos	88.329	2,5%	633.496	17,7%	-86,1%
Debêntures	1.384.918	38,6%	792.500	22,1%	74,8%
Res-sperata a apropriar	6.080	0,2%	16.590	0,5%	-63,4%
Impostos e contribuição social diferidos	2.201	0,1%	3.525	0,1%	-37,6%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	7.820	0,2%	1.628	0,0%	380,3%
Patrimônio Líquido Consolidado	3.162.797	88,1%	1.774.518	49,5%	78,2%
Passivo Total	5.311.608	148,0 %	3.588.425	100,0 %	48,0%

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R\$1.004,6 milhões em comparação com R\$508,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 97,7% ou de R\$496,3 milhões, decorreu pelo aumento do capital social da Companhia em R\$863,5 milhões após realização de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R\$4.307 milhões, em comparação com R\$3.080,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 39,8%, ou de R\$1.226,8 milhões, é justificado pela aquisição das Torres JK do condomínio WTorre JK, no montante de R\$1,05 bilhões.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R\$259 milhões, em comparação com R\$366,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação negativa de 29,2%, ou de R\$-106,9 milhões, decorreu, principalmente, pelos pré-pagamentos das seguintes dívidas da Companhia: Cédula de Crédito Bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano, Cédula de Crédito Bancário da controlada CCP Aurora para construção do empreendimento Morizono e Cédula de Crédito Bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R\$1.899 milhões, em comparação com R\$1.447,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação de aumento em 30,5%, ou R\$441,8 milhões é justificado principalmente pelos empréstimos nomeados como “Obrigação por Aquisição” decorrente da aquisição das torres JK D e E.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final de 2019, a CCP possuía 7 debêntures, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

segue detalhamento dos financiamentos:

Debêntures (R\$ mil)

Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 7ª emissão	92.000	77.202	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 9ª emissão	450.000	361.113	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	311.373	IPCA + 6,5% a.a.	Mensal	out-28
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	100.090	CDI + 0,70% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	200.217	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	mai-24
Debêntures – 12ª emissão	360.000	356.488	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
Debêntures – 1ª emissão CCP Marfim	110.000	108.928	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total	1.612.000	1.515.411			

Empréstimo e Financiamento à Produção (R\$ mil)

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Cédula de Crédito Bancário	104.000	94.362	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
Obrigação por Aquisição	102.255	111.768	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
Obrigação por Aquisição	261.715	283.216	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
Total	467.970	489.346			

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$3.162,8 milhões, em comparação com R\$1.774,5 milhões em 31 de dezembro de 2018,

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

registrando aumento de 78,2%.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial referente ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2018 comparado com 31 de dezembro de 2017 (R\$ Mil)

Ativos (R\$ mil) - IFRS	31/12/2018	AV (%)	31/12/2017	AV (%)	2018 X 2017
Ativo Circulante	508.238	14,2%	461.621	12,7%	10,1%
Caixa e equivalentes de caixa	215.896	6,0%	170.324	4,7%	26,8%
Aplicações Financeiras	166.687	4,6%	170.908	4,7%	-2,5%
Contas a receber	80.794	2,3%	100.653	2,8%	-19,7%
Estoques	944	0,0%	4.428	0,1%	-78,7%
Impostos a compensar	6.783	0,2%	4.822	0,1%	40,7%
Adiantamento a fornecedores	1.988	0,1%	2.045	0,1%	-2,8%
Dividendos a receber	251	0,0%	100	0,0%	151,0%
Demais contas a receber	34.895	1,0%	8.341	0,2%	318,4%
Ativo não circulante	3.080.187	85,8%	3.177.807	87,3%	-3,1%
Contas a receber	3.226	0,1%	4.568	0,1%	-29,4%
Estoques	42.200	1,2%	41.858	1,2%	0,8%
Créditos com Partes Relacionadas	46	0,0%	38.928	1,1%	-99,9%
Impostos a compensar	36.959	1,0%	34.120	0,9%	8,3%
Depósitos judiciais	191	0,0%	121	0,0%	57,9%
Demais contas a receber	43.308	1,2%	32.543	0,9%	33,1%
Participações em coligadas	159.673	4,4%	174.622	4,8%	-8,6%
Propriedades para investimento	2.789.883	77,7%	2.849.786	78,3%	-2,1%
Imobilizado	702	0,0%	782	0,0%	-10,2%
Intangíveis	3.999	0,1%	479	0,0%	734,9%
Ativo Total	3.588.425	100,0%	3.639.428	100,0%	-1,4%

Passivos (R\$ mil)	31/12/2018	AV (%)	31/12/2017	AV (%)	2018
--------------------	------------	--------	------------	--------	------

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

7					X 2017
Passivo Circulante	366.168	10,2%	331.279	9,1%	10,5%
					-
Fornecedores	10.021	0,3%	12.385	0,3%	19,1%
					-
Obrigações Fiscais	14.017	0,4%	11.847	0,3%	18,3%
					-
Empréstimos e financiamentos	46.725	1,3%	109.224	3,0%	57,2%
					-
Debêntures	261.060	7,3%	158.466	4,4%	64,7%
Adiantamentos de clientes	74	0,0%	-	0,0%	NA
					-
Res-sperata a apropriar	4.148	0,1%	7.369	0,2%	43,7%
					-
Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17	0,0%	12	0,0%	41,7%
					-
Demais contas a pagar	30.106	0,8%	31.976	0,9%	5,8%
Passivo não circulante/Exigível a longo prazo	1.447.739	40,3%	1.429.686	39,3%	1,3%
					-
Empréstimos e financiamentos	633.496	17,7%	1.015.824	27,9%	37,6%
					-
Debêntures	792.500	22,1%	376.513	10,3%	110,5%
					-
Res-sperata a apropriar	16.590	0,5%	29.477	0,8%	43,7%
					-
Impostos e contribuição social diferidos	3.525	0,1%	6.264	0,2%	43,7%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

					%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.628	0,0%	1.608	0,0%	1,2%
Patrimônio Líquido Consolidado	1.774.518	49,5%	1.878.463	51,6%	- 5,5%
Passivo Total	3.588.425	100,0 %	3.639.428	100,0 %	- 1,4%

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo circulante era de R\$508,2 milhões em comparação com R\$461,6 milhões em 31 de dezembro de 2017. Essa variação positiva de 10,1% ou R\$46,6 milhões decorreu principalmente da conta de Caixa e Equivalentes de Caixa, incrementada pela emissão da 9ª e 10ª Debentures em 2018.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo não circulante era de R\$3.080,2 milhões, em comparação com R\$3.177,8 milhões em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de 3,1% decorreu principalmente da variação da conta de Propriedades para Investimento, impactada pela venda do Norte Shopping Belém e de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante era de R\$366,2 milhões, em comparação com R\$331,3 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento no passivo circulante de 10,5%, ou R\$34,9 milhões, decorreu principalmente da emissão da 9ª e 10ª Debentures em 2018.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo não circulante era de R\$1.447,7 milhões, em comparação com R\$1.429,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 1,3% decorreu principalmente da emissão da 9ª e 10ª Debentures em 2018.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final de 2018, a CCP possuía 5 debêntures e 5 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

Debêntures (R\$ mil)

Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
------	--------------------	-----------------	-------------	-------	------------

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Debêntures – 5ª emissão	200.000	54.450	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures – 7ª emissão	92.000	81.748	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 8ª emissão	200.000	133.414	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures – 9ª emissão	450.000	483.588	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	300.359	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Total	1.242.000	1.053.559			

Financiamento à Produção (R\$ mil)

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	122.000	117.793	TR + 9,30% a.a.	Mensal	abr-25
Crédito Imobiliário	125.000	101.886	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Cédula de Crédito Bancário	104.000	104.876	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	272.000	275.949	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
Cédula de Crédito Bancário	78.000	79.716	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
Total	701.000	680.220			

Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$1.774,5 milhões, em comparação com R\$1.878,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de 5,5% foi devida ao pagamento de R\$120 milhões em dividendos intermediários distribuídos da conta de reserva de lucros, deliberado em reunião do conselho de administração em 22 de outubro de 2018.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**10.2 - Resultado operacional e financeiro****(a) resultados das operações do emissor, em especial:****(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita**

A Companhia atribui sua geração de receitas a partir da locação de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers. Em menor escala a companhia gera receitas a partir de serviços imobiliários tais como administração de edifícios corporativos, Shopping Centers e estacionamentos.

Os Diretores da Companhia entendem que a sua principal receita operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, resume-se a receita de locação, totalizando R\$386,1 milhões, R\$367,7 milhões, R\$354,9 milhões e R\$312,5 milhões respectivamente.

No segmento de edifícios corporativos e shopping centers nossas receitas são provenientes principalmente de:

- Receita de locação de edifícios corporativos: locação de lajes corporativas nos empreendimentos imobiliários para locação, por meio de contratos indexados em sua maioria ao IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos.
- Receita de locação de shopping centers: locação de lojas e espaços nos shopping centers por meio de contratos de locação sendo em sua maioria indexados ao IGP-DI e IGP-M, com termo padrão de cinco ou mais anos. Nossa receita de locação compreende também a locação de quiosques e espaços nos corredores e nos estacionamentos dos shopping centers para exposição de mídia e merchandising.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

- Como uma empresa do setor imobiliário, a qual opera integralmente no Brasil, nossos resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira, assim como os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira de nossos clientes, são afetados por condições econômicas gerais no Brasil, especialmente pelo crescimento econômico brasileiro.
- O quadro abaixo apresenta determinados indicadores econômicos para os períodos a seguir indicados:

	2019	2018	2017
Produto Interno Bruto (redução)	1,10%	1,12%	1,06%
Inflação (deflação) (IGP-M)	7,32%	7,54%	-0,52%
Inflação (IPCA) ⁽¹⁾	4,31%	3,75%	2,94%
Taxa interbancária – CDI ⁽²⁾	4,40%	6,40%	6,89%
TJLP (média) ⁽³⁾	5,57%	6,98%	7,00%

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

	2019	2018	2017
Taxa de câmbio ao final do período U.S.\$1.00	R\$4,0307	R\$3,8986	R\$3,3125
Taxa de câmbio média U.S.\$1.00	R\$3,9461	R\$3,6520	R\$3,1927
Valorização (depreciação) do real perante o dólar americano ⁽⁴⁾	-8,1%	-19,5%	-0,8%

Fontes: IBGE, Banco Central, CETIP e FGV.

(1) O IPCA é o índice nacional de preços ao consumidor calculado pelo IBGE (acumulado durante cada período).

(2) A taxa de CDI refere-se à taxa média de empréstimos interbancários overnight no Brasil, anualizada no último dia do período correspondente (utilizando a taxa acumulada).

(3) A *Taxa de Juros de Longo Prazo*, ou TJLP, é a taxa aplicada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, ou BNDES, aos financiamentos de longo-prazo. TJLP é um fator de inflação e é determinado trimestralmente. Os números correspondem à média do período indicado.

(4) Comparando a taxa de câmbio PTAX (a taxa calculada pelo Banco Central) ao término do último dia do período com o dia imediatamente anterior ao primeiro dia do período em discussão. PTAX é a taxa de câmbio calculada no final de cada dia pelo Banco Central. É a taxa média de todos os negócios realizados em dólares americanos na data especificada no mercado interbancário de câmbio.

PIB

Períodos de recessão podem resultar no aumento dos níveis de vacância em nossos empreendimentos e na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários.

Taxas de juros

Nosso lucro líquido é influenciado por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto sobre as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

(b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Os principais impactos nas variações de receita entre os exercícios de 2016, 2017, 2018 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 são explicados em decorrência de (i) alterações em volumes de locação; (ii) vendas de propriedades e incorporação imobiliária; (iii) novos empreendimentos entregues e adicionados ao portfólio operacional da Companhia; (iv) renovação de contratos com reajustes negativos e/ou positivo de preço, e (v) à vacância de alguns empreendimentos.

(c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

As principais taxas indexadoras presentes no plano de negócios da Companhia são:

- IGP-M e IGP-DI: a maior parte da carteira de recebimentos de projetos finalizados pela Companhia é atualizada por este índice.
- CDI: Todas as aplicações financeiras, e 79,76% do endividamento total contratado da Companhia são atrelados ao CDI.
- TR: 4,71% de nosso endividamento é indexado a TR.
- IPCA: 15,53% de nosso endividamento é indexado ao IPCA.

Taxas de câmbio: A Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras e em seus resultados****(a) introdução ou alienação de segmento operacional**

Em agosto de 2017, a Companhia alienou para a Prologis Brazil Finco Participações Ltda. e para a Prologis Brazil Finco 2 Participações Ltda. a totalidade de sua participação na CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. e na CCP Logística 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do portfólio de galpões logísticos. Adicionalmente, em maio de 2018, a CCP alienou a integralidade de sua participação na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., detentora do Parque Industrial Tamboré, último galpão logístico do portfólio da Companhia, o que representou a alienação total desse segmento operacional. Os efeitos contábeis referentes a introdução ou alienações realizadas pela Companhia, conforme acima descritos, encontram-se descritos no item 10.1(h) deste Formulário de Referência

Para mais informações sobre a introdução ou alienações realizadas pela Companhia, conforme acima descritos, veja o disposto nos itens 6.3, 10.8 e 15.7 deste Formulário de Referência. Os efeitos contábeis das aquisições e alienações realizadas pela Companhia encontram-se descritos no item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

(b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

No primeiro semestre de 2016, a Companhia consolidou a alienação da integralidade de sua participação na Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária do empreendimento denominado Thera Corporate. Adicionalmente, a Companhia adquiriu 50% das unidades do empreendimento Miss Silvia Morizono, por meio da celebração do Compromisso de Compra e Venda de Quotas da YM Investimentos Ltda.

Em junho de 2017, a Companhia permutou sua participação societária com o Canada Pension Plan Investment Board e a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC (em conjunto, "CPPIB"), no qual a Companhia assumiu o compromisso de transferir ao CPPIB uma participação societária minoritária (em sua maioria de 33,43%) em determinadas sociedades de propósito específico detentoras de ativos do portfólio de escritórios comerciais da Companhia, em contrapartida à transferência, pelo CPPIB à Companhia, de sua participação societária na CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade detentora de participação societária em certas sociedades empresárias limitadas que detinham galpões logísticos.

Em março de 2018, a Companhia assumiu o compromisso de alienar ao XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, a totalidade de sua participação na Norte Shopping Belém S.A., proprietária do empreendimento Parque Shopping Belém. Em maio de 2018 a Companhia acordou alienar a integralidade de sua participação na Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., detentora do Parque Industrial Tamboré, localizado em Barueri (SP), para a Biapar Bens Imóveis, Administração e Participação Ltda.

Em setembro de 2019, a Companhia adquiriu participação de até 11,28% (onze vírgula vinte e oito por cento) do capital social da Delivery Center Holding S.A., mediante outorga de exclusividade na operação de centrais de entregas em determinados

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

shopping centers e edifícios atualmente administrados pela Companhia ou suas subsidiárias, além de aporte R\$12.000.326,52 (doze milhões, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos), com opção de incremento desta participação para até 14% (quatorze por cento).

Em dezembro de 2019, a CCP concluiu a venda da totalidade das quotas da CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda., até então detidas pela Companhia e pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC, na proporção de 66,57% e 33,43%, respectivamente, para a OFL Participações S.A. ("OFL"). A CCP Alecrim era única e legítima proprietária dos conjuntos 81, 91, 101 e 111, totalizando 2.923,36 m² de área privativa, do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte ("Centro Empresarial Faria Lima"), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. A venda foi totalizada pelo valor de R\$ 45,5 milhões (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais).

Em dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/CPP 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 nua propriedade dos referidos imóveis. A referida operação representa a aquisição pelo valor de R\$ 1.050.000.000 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC. 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. 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.

Os efeitos contábeis das aquisições e alienações realizadas pela Companhia, conforme acima descritos, encontram-se descritos no item 10.1(h) deste Formulário de Referência.

Para mais informações sobre as aquisições ou alienações de participações societárias realizadas pela Companhia, conforme acima descritas, veja o disposto nos itens 6.3, 8.1, 10.8 e 15.7 deste Formulário de Referência.

(c) eventos ou operações não usuais

Todas as informações sobre eventos ou operações não usuais envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico já foram disponibilizadas no item 8.1 deste Formulário de Referência.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor****(a) mudanças significativas nas práticas contábeis**Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2019:

Os Diretores informam que a Companhia adotou o CPC 06 R.2 / IFRS 16 Operações de Arrendamento Mercantil a partir de 1º de janeiro de 2019. Dessa forma, os saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 estão sendo apresentados com os respectivos reflexos contábeis dessa adoção.

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)

Adicionalmente os diretores informam que a companhia adotou o ICPC22/IFRIC23 - Incerteza sobre o Tratamento sobre o Lucro, a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia avaliou o impacto e adoção da norma e não identificou impacto relevante nas demonstrações financeiras.

Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2018:

Os Diretores informam que a Companhia adotou o CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros a partir de 1º de janeiro de 2018. Dessa forma, os saldos do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram apresentados com os respectivos reflexos contábeis dessa adoção.

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 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 (R\$ mil):

Rubrica Contábil	Valor original de acordo com o CPC	Novo valor contábil de acordo com o	Variação
------------------	------------------------------------	-------------------------------------	----------

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

	38	CPC 48	
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 (R\$ mil):

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.

Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2017:

Não houve mudanças durante o exercício de 2017.

(b) efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não há efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.

(c) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não há ressalvas e ênfases nos relatórios dos auditores independentes referentes aos exercícios sociais findos em 31.12.2019, 31.12.2018, 31.12.2017.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 - Políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

Os Diretores da Companhia informam que mantém a prática da revisão de suas políticas contábeis e de avaliação de suas estimativas, em consonância com as principais práticas contábeis adotadas no Brasil, compreendendo as incluídas na legislação societária, nos pronunciamentos técnicos e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, International Financial Reporting Standards (“IFRS”), e aprovada pela CVM.

Portanto, informam que a preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Estas estimativas são baseadas no melhor conhecimento existente em cada exercício e potenciais alterações nos fatos e circunstâncias podem conduzir a revisão das estimativas, pelo que os resultados reais futuros poderão divergir dos estimados.

Os Diretores da Companhia informam que julgamentos, estimativas e premissas contábeis a seguir apresentados são significativas:

(a) Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado trimestralmente, somente para fins de divulgação.

(b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e interno. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(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 macroeconômico 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.

A diretoria utiliza os seguintes métodos e premissas para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, são 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 Diretoria considera que o valor contábil das debêntures é próximo 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 diferenças significativas para o valor de mercado.

(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 e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

- 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).

(f) Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis

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.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras**

(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; (iv) contratos de construção não terminada; (v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não existem ativos e passivos detidos pela Companhia que não aparecem em seu balanço patrimonial.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

10.7 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras (a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor; (b) natureza e o propósito da operação; (c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 - Plano de Negócios

(a) investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Em agosto de 2017 a CCP firmou com o CPPIB uma carta de intenções para a formação de novas parcerias entre as empresas, contemplando novos investimentos em escritórios comerciais no valor de até USD 400 milhões. Desse compromisso já foram investidos aproximadamente R\$20 milhões.

Em junho de 2019, a companhia adquiriu o edifício Birmann 10, com 12.129 m² de área privativa, no valor total de R\$87,6 milhões.

Em dezembro de 2019, a Companhia em conjunto com a CCP/CPPIB 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\$ 1.050.000.000 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPPIB Parallel Holding Cajamar I LLC.

Para 2020, a Companhia tem programado o início do desenvolvimento de um galpão logístico em São Paulo, denominado CLD, com 119.521 m² de área locável, da qual 58.803,96 m² pertence a CCP e com previsão de investimento a incorrer de R\$140 milhões nos próximos anos.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Não existe previsão de financiamento nos próximos anos.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Os desinvestimentos da Companhia consistem na venda de imóveis do portfólio. A Companhia busca oportunidades de venda de imóveis comerciais de sua propriedade que, com base na experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial e gerenciamento de propriedades, possam nos oferecer ganhos.

Em 2016, a Companhia teve os seguintes desinvestimentos:

Em 01 de Março de 2016, a Companhia concluiu a venda da totalidade das quotas detidas pela subsidiária proprietária das unidades no empreendimento de escritórios corporativos, denominado “Thera Corporate”, localizado na cidade de São Paulo, referente a uma área bruta locável de 19.002 m² pelo valor bruto de R\$236 milhões,

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

reduzido deste valor o saldo do financiamento.

No 3T16, foi concluída a venda do Parque Industrial Tamboré III pelo montante de R\$31,0 milhões, referente a uma área de locação de 12.863 m².

Em dezembro de 2016, foi concluída a venda de dois conjuntos do empreendimento Corporate Park pelo montante de R\$26,9 milhões, referente a uma área de locação de 1.584 m².

Em 2017, a Companhia teve os seguintes desinvestimentos:

Em agosto de 2017, a CCP vendeu a Prologis a totalidade de sua participação nas sociedades detentoras do portfólio de galpões logísticos, pelo valor de R\$1,13 bilhão, referente a uma área bruta locável de 184.623 m².

No 3T17, foi concluída a venda do Parque Industrial Tamboré I pelo montante de R\$31,5 milhões, referente a uma área de locação de 14.624 m².

Em 2018, a Companhia teve os seguintes desinvestimentos:

Em março de 2018, A CCP celebrou uma transação para alienação da totalidade de sua participação no Parque Shopping Belém e de 8% de sua participação no Shopping Cidade São Paulo para o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, pelo montante de R\$120,0 milhões, referente a uma área bruta locável de 8.482 m².

Em maio de 2018, a CCP celebrou uma transação para alienação da totalidade de sua participação na Hatiha, detentora do Parque Industrial Tamboré II, pelo montante de R\$28 milhões, referente a uma área bruta locável de 12.863 m².

Em dezembro de 2019, a CCP concluiu a venda da totalidade das quotas da CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliários Ltda., até então detidas pela Companhia e pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar ILLC, na proporção de 66,57% e 33,43%, respectivamente, para a OFL Participações S.A. (“OFL”). A CCP Alecrim era única e legítima proprietária dos conjuntos 81, 91, 101 e 111, totalizando 2.923,36 m² de área privativa, do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte (“Centro Empresarial Faria Lima”), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima. A venda foi totalizada pelo valor de R\$ 45,5 milhões (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais).

(b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não houve aquisições de terrenos, plantas, equipamentos, ou outros ativos relevantes.

(c) novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; e (iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**10.9 - Outros fatores com influência relevante**

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 10.