

## 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	35
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	37
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	38
10.5 - Políticas contábeis críticas	40
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	42
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	43
10.8 - Plano de Negócios	44
10.9 - Outros fatores com influência relevante	46

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - 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 Ética 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 Ética, a qual passou a vigorar em 08 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 procedimentos internos para a gestão de fatores de riscos relacionados aos negócios da Companhia.

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

### 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 *Compliance* e 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 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 Ética 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](http://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:

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

Departamento de Compliance e 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 desenhar, formalizar, implantar e atualizar as normas e procedimentos do negócio.

Comitê de Ética: 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 Ética 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 Ética 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 Ética 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 Ética 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 Ética se subdivide em Comitê Operacional de Apuração O Comitê Operacional de Apuração 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 Operacional de Apuração 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 Ética, 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**

**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).

**vi. a estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado**

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

### **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 acompanhamento**

Conforme disposto acima, a Controladoria apresenta o 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



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

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, 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 n.º 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 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 especificou os procedimentos que já haviam sido regularizados, conforme a recomendação, durante os exercícios de 2017 e 2018, e informou que atenderá, no exercício de 2019, as recomendações relacionadas ao controle gerencial de CDU (Miconia), e de <i>covenants</i> não financeiros das emissões de Debêntures e contratos financeiros da Companhia.
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 n.º 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 informou que efetuou a regularização de todas as capitalizações de AFAC's pendentes até o dia 30 de abril de 2018 e ressaltou a existência de um processo de realização de aumentos de capital anualmente, dentro dos prazos legais.
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

**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;
- Canal de Ética para recebimento de denúncias internas e externas relativas ao descumprimento do Código de Ética e Conduta, das demais políticas de integridade bem como da legislação e regulamentação aplicáveis à Companhia;
- O estabelecimento de Comitê de Ética, 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.

### Política Anticorrupção

A Companhia possui uma Política Anticorrupção aprovada pelo Comitê de Ética em 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

A Política de Contratação de Terceiros da Companhia, atualizada em 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 dezembro de 2016, cujo principal objetivo é assegurar que todas as decisões

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

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

Comitê de Ética: órgão não estatutário, independente, que funciona em caráter permanente, coordenado pelo Departamento de *Compliance* e Auditoria Interna, 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.**

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

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

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.ccpsa.com.br](http://www.ccpsa.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 Ética 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**

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**

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

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

### (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. Nos primeiros seis meses findos em 30 de junho de 2019, as disponibilidades totais (caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras) da Companhia somavam R\$568,7 milhões, montante 49% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2018 devido a emissão da 11ª debênture em abril de 2019.

O Endividamento Bruto registrado em 30 de junho de 2019 foi de R\$1.947,9 milhões (empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante), montante 12% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2018. O Endividamento Bruto subtraído das Disponibilidades Totais resulta na Dívida Líquida Total da Companhia, que nos seis primeiros meses findos em 30 de junho de 2019 somava R\$1.379,3 milhões, montante 2% superior ao registrado em 31 de dezembro de 2018.

Endividamento (R\$ mil)	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>(-) Endividamento Bruto</b>	<b>1.947.915</b>	<b>1.733.780</b>	<b>1.660.027</b>	<b>2.462.080</b>
Empréstimos e Financiamentos	658.165	680.221	1.125.048	1.666.253
Debêntures	1.289.750	1.053.559	534.979	795.827
<b>(+) Disponibilidades totais</b>	<b>568.655</b>	<b>382.583</b>	<b>341.232</b>	<b>413.440</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	407.461	215.896	170.324	348.578
Aplicações Financeiras	161.194	166.687	170.908	64.862
<b>(=) Dívida Líquida Total</b>	<b>1.379.260</b>	<b>1.351.197</b>	<b>1.318.795</b>	<b>2.048.640</b>

### (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 30 de junho de 2019, a estrutura de capital da Companhia era composta por 45,8% de capital próprio (Patrimônio Líquido Consolidado) e 54,2% de capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante), sendo que 43,2% 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 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 %)	30/06/2019	AV (%)	2018	AV (%)	2017	AV (%)	2016	AV (%)
<b>Capital de Terceiros</b>	<b>2.093.398</b>	<b>54,2%</b>	<b>1.813.907</b>	<b>50,5%</b>	<b>1.760.965</b>	<b>48,4%</b>	<b>2.720.589</b>	<b>56,3%</b>
Passivo Circulante	425.736	11,0%	366.168	10,2%	331.279	9,1%	511.928	10,6%
Passivo Não Circulante	1.667.662	43,2%	1.447.739	40,3%	1.429.686	39,3%	2.208.661	45,7%
<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>	<b>1.766.987</b>	<b>45,8%</b>	<b>1.774.518</b>	<b>49,5%</b>	<b>1.878.463</b>	<b>51,6%</b>	<b>2.112.310</b>	<b>43,7%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>3.860.385</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.588.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.639.428</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.832.899</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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 30 de junho de 2019, era de 1,54 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)	06/2019	2018	2017	2016
Ativo Circulante	654.788	508.238	461.621	578.632
Passivo Circulante	425.736	366.168	331.279	511.928
<b>Índice de Liquidez Corrente</b>	<b>1,54</b>	<b>1,39</b>	<b>1,39</b>	<b>1,13</b>

A tabela a seguir evidencia as obrigações de natureza contratual da Companhia, incluindo juros apropriados, em 30 de junho de 2019:

	Obrigações Contratuais				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
<b>Passivos financeiros não derivativos</b>	<i>Em R\$ mil</i>				
Fornecedores	828	-	-	-	828
Empréstimos e financiamentos	13.179	35.183	34.687	187.290	270.339
Debêntures	243.748	435.891	274.805	335.306	1.289.750
Obrigações com investidores	17	-	-	-	17
<b>Total</b>	<b>257.772</b>	<b>471.074</b>	<b>309.492</b>	<b>522.596</b>	<b>1.560.934</b>

### (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 30 de junho de 2019, era de 6,37 vezes o EBITDA dos últimos doze meses.

#### i. contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Ao final do primeiro semestre de 2019, a CCP possuía 7 dívidas corporativas e 5 financiamentos contratados, conforme demonstrados a seguir:

Dívida Corporativa (R\$ mil)					
Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 5ª emissão	200.000	54.588	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures – 7ª emissão	92.000	79.731	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26



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

<b>Dívida Corporativa (R\$ mil)</b>					
<b>Tipo</b>	<b>Montante (R\$ mil)</b>	<b>Saldo (R\$ mil)</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Juros</b>	<b>Vencimen to</b>
Debêntures – 8ª emissão	200.000	133.629	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures – 9ª emissão	450.000	413.727	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	307.879	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	100.033	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	200.163	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
<b>Total</b>	<b>1.542.000</b>	<b>1.289.750</b>			

<b>Financiamento à Produção (R\$ mil)</b>					
<b>Modalidade</b>	<b>Montante (R\$ mil)</b>	<b>Saldo (R\$ mil)</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Juros</b>	<b>Vencimen to</b>
(a) Crédito Imobiliário	122.000	110.560	TR + 9,30% a.a.	Mensal	abr-25
(b) Crédito Imobiliário	125.000	100.075	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
(c) Cédula de Crédito Bancário	104.000	99.011	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
(d) Cédula de Crédito Bancário	272.000	270.339	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
(e) Cédula de Crédito Bancário	78.000	78.180	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
	<b>701.000</b>	<b>658.165</b>			

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

***Empréstimos e Financiamentos***

(a) Instrumento Particular de Abertura de Crédito com garantia hipotecária e outras avenças nº 648.390-9. Em 26 de agosto de 2011, a CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A. emitiu um crédito imobiliário com o Banco Bradesco S.A., no montante total de R\$136 milhões, dos quais foram liberados para utilização R\$122 milhões, destinada ao pagamento de gastos e despesas relacionados ao empreendimento imobiliário "Tietê Plaza Shopping". Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,30% ao ano. O cumprimento deste contrato é garantido por meio de hipoteca do imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios. Esta cédula está programada para vencer em 26 de abril de 2025.

(b) Instrumento Particular, com efeito de escritura pública, de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário comercial com hipoteca em garantia e outras avenças nº 191.100.641. Em 04 de maio de 2015, a CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A. emitiu um crédito imobiliário com o Banco do Brasil S.A., contratado no montante total de R\$125 milhões, dos quais foram liberados para utilização R\$105 milhões, destinado ao pagamento de gastos e despesas relacionados ao empreendimento imobiliário "Shopping Cerrado". Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,52% ao ano. O cumprimento deste contrato é garantido por meio de alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios. Esta cédula está programada para vencer em 02 de janeiro de 2030.

(c) 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 9,85% 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

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

creditórios. Esta cédula está programada para vencer em 15 de março de 2030.

(d) Cédula de Crédito Bancário nº 23723722811002. Em 12 de dezembro de 2014, a Companhia emitiu uma cédula de crédito bancário com o Banco Bradesco S.A., no montante total de R\$272 milhões, destinada ao pagamento de gastos, despesas e dívidas relacionados a construção de diversos empreendimentos. Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,60% ao ano. O cumprimento deste contrato é garantido por meio de aval da Companhia, alienação fiduciária de quotas das seguintes sociedades: (i) Aquarius Empreendimentos e Participações; (ii) CCP Magnólia Empreendimentos e Participações Ltda; (iii) Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda. Esta cédula está programada para vencer em 12 de dezembro de 2031.

(e) Cédula de Crédito Bancário nº 23723722711001. Em 12 de dezembro de 2014, a CCP Magnolia Empreendimentos Imobiliários Ltda. emitiu uma cédula de crédito bancário com o Banco Bradesco S.A., no montante total de R\$78 milhões, destinada ao reembolso de gastos, despesas e dívidas relacionados ao empreendimento imobiliário "Shopping Metropolitano Barra". Sobre o principal deste contrato incidem juros equivalente a 9,60% ao ano. O cumprimento deste contrato é garantido por meio de aval da Companhia, alienação fiduciária de quotas das seguintes sociedades: (i) Aquarius Empreendimentos e Participações; (ii) CCP Magnólia Empreendimentos e Participações Ltda; (iii) Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda. Esta cédula está programada para vencer em 12 de dezembro de 2031.

### Emissões Públicas de Debêntures

5ª emissão de Debêntures. Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R\$10.000, sendo o valor total da emissão de R\$200 milhões. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em duas parcelas anuais, com vencimento em agosto de 2018 e agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017. Em 15 de agosto de 2019, a Companhia quitou a 5ª emissão de debêntures, no valor total de R\$55,2 milhões.

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.

8ª Emissão de Debêntures. Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos. Foram emitidas 20 mil debêntures com valor nominal unitário de R\$10 mil cada uma, totalizando R\$200 milhões, destinados ao pagamento das debêntures integrantes da 3ª emissão da Companhia. Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidem juros remuneratórios equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescidos de um spread exponencial de 2,32% ao ano, base 252 dias úteis. Em 18 de julho de 2019, a Companhia pré-pagou a 8ª emissão de debêntures, no valor total de R\$134,9 milhões.

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

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

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 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.

ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras não 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 seis meses encerrado em 30 de junho 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.

As obrigações da Companhia com relação a 5ª emissão 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 <sup>(1)</sup>	Até o vencimento
Dívida Corporativa Líquida / EBITDA <b>inferior ou igual a:</b>	3,50x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida <b>maior ou igual a:</b>	1,40x

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

<sup>(1)</sup> 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 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 <b>inferior ou igual a:</b>	7,0x
Ativos Desonerados / Dívida Corporativa Líquida <b>maior ou igual a:</b>	1,40x

<sup>(1)</sup> 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 garantias, a 5ª possui somente os covenants sem garantias. Para 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 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 junho 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 30 de junho (1S19) de 2019 comparado com o Exercício Encerrado em 30 de junho de 2018 (1S18)*

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	1S19	AV (%)	1S18	AV (%)	1S19 X 1S18
<b>Receita Bruta</b>	<b>239.764</b>	<b>100,0%</b>	<b>285.030</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,9%</b>
Locação de Edifícios Corporativos	63.975	26,7%	60.426	21,2%	5,9%
Locação de Shopping Centers	118.663	49,5%	109.965	38,6%	7,9%
Incorporação Imobiliária (Locação)	30	0,0%	-	0,0%	NA
Locação Outros	7.124	3,0%	6.735	2,4%	5,8%
Prestação de serviços de Administração	49.972	20,8%	45.475	16,0%	9,9%
Vendas de Propriedades	-	0,0%	62.429	21,9%	-100,0%

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

<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(13.095)</b>	<b>-5,5%</b>	<b>(14.564)</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-10,1%</b>
<b>Receita de Venda de Bens e/ou Serviços</b>	<b>226.669</b>	<b>94,5%</b>	<b>270.466</b>	<b>94,9%</b>	<b>-16,2%</b>
<b>Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos</b>	<b>(79.528)</b>	<b>-33,2%</b>	<b>(118.558)</b>	<b>-41,6%</b>	<b>-32,9%</b>
Imóveis vendidos	-	0,0%	(41.042)	-14,4%	-100,0%
Imóveis locados	(44.755)	-18,7%	(47.350)	-16,6%	-5,5%
Prestação de serviços	(34.773)	-14,5%	(30.166)	-10,6%	15,3%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>147.141</b>	<b>61,4%</b>	<b>151.908</b>	<b>53,3%</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>64,9%</b>	<b>NA</b>	<b>56,2%</b>	<b>NA</b>	<b>8,7 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(39.207)</b>	<b>-16,4%</b>	<b>(3.260)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1102,7%</b>
Vendas	(7.157)	-3,0%	(7.303)	-2,6%	-2,0%
Gerais e Administrativas	(7.190)	-3,0%	(11.764)	-4,1%	-38,9%
Remuneração da administração	(3.279)	-1,4%	(2.640)	-0,9%	24,2%
Participação de empregados e administradores	(3.309)	-1,4%	(2.952)	-1,0%	12,1%
Resultado da Equivalência patrimonial	1.849	0,8%	(443)	-0,2%	-517,4%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(20.121)	-8,4%	21.842	7,7%	-192,1%
<b>Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>107.934</b>	<b>45,0%</b>	<b>148.648</b>	<b>52,2%</b>	<b>-27,4%</b>
Despesas financeiras	(78.252)	-32,6%	(88.740)	-31,1%	-11,8%
Receitas financeiras	13.124	5,5%	16.062	5,6%	-18,3%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(65.128)</b>	<b>-27,2%</b>	<b>(72.678)</b>	<b>-25,5%</b>	<b>-10,4%</b>
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>42.806</b>	<b>17,9%</b>	<b>75.970</b>	<b>26,7%</b>	<b>-43,7%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(24.738)</b>	<b>-10,3%</b>	<b>(18.462)</b>	<b>-6,5%</b>	<b>34,0%</b>
Diferidos	72	0,0%	(104)	0,0%	-169,2%
Correntes	(24.810)	-10,3%	(18.358)	-6,4%	35,1%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>18.068</b>	<b>7,5%</b>	<b>57.508</b>	<b>20,2%</b>	<b>-68,6%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	(13.987)	-5,8%	31.993	11,2%	-143,7%
Atribuído a Sócios Não Controladores	32.055	13,4%	25.515	9,0%	25,6%
<b>Margem Líquida</b>	<b>8,0%</b>	<b>NA</b>	<b>21,3%</b>	<b>NA</b>	<b>-13,3 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>(0,117)</b>	<b>NA</b>	<b>0,267</b>	<b>NA</b>	<b>-143,7%</b>

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 30 de junho de 2019 apresentaram um crescimento de 5,9% em comparação aos 6 primeiros meses de 2018, devido a redução da vacância do portfólio com novas locações principalmente no edifício Miss Silvia Morizono.

## b) Locação de shopping centers

A receita de shoppings no primeiro semestre de 2019 foi 7,9% acima da registrada no 1S18. Essas variações são explicadas pela redução da vacância do portfólio de 6,4% em 30 de junho de 2018 para 5,3% em 30 de junho 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) Locação outros

A receita do empreendimento ITM no 1S19 registrou R\$7,1 milhões, 5,8% maior que o valor registrado no 1S18. Esse aumento é devido a redução da vacância com novas locações.

## d) Prestação de serviços de administração

As receitas apuradas com prestação de serviços no 1S19 somaram R\$50 milhões, 9,9% superiores ao 1S18. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento nas receitas de estacionamento devido ao aumento do fluxo de veículos em nossos empreendimentos, com destaque nos seguintes empreendimentos: Grand Plaza Shopping e Tietê Plaza Shopping.

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

### e) 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.

### f) 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 10,1%, de R\$14,6 milhões no primeiro semestre de 2018 para R\$13,1 milhões no primeiro semestre de 2019, principalmente em decorrência da ausência de receita de vendas no 1S19.

#### Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

A receita de Venda de Bens e/ou Serviços diminuiu 16,2%, de R\$270,5 milhões no 1S18 para R\$226,7 milhões no 1S19, devido a venda do imóvel do Shopping Cidade São Paulo que aumentou a receita de vendas de propriedades no 1S18.

#### Custo 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)	1S19	1S18	1S19 X 1S18
Locação de Edifícios Corporativos	5.935	7.847	-24,4%
Locação de Shopping Centers	37.634	38.445	-2,1%
Locação de Galpões	-	298	NA
Incorporação Imobiliária	12	-	NA
Locação de Outros	1.174	760	54,5%
<b>Subtotal Locação</b>	<b>44.755</b>	<b>47.350</b>	<b>-5,5%</b>
Prestação de Serviços de Administração	34.773	30.166	15,3%
Vendas de Propriedades	-	41.042	NA
<b>Custo dos Bens e/ou Serviços</b>	<b>79.528</b>	<b>118.558</b>	<b>-32,9%</b>

Os custos de locação no 1S19 apresentaram uma queda de 5,5% quando comparado ao mesmo período de 2018. Isso é decorrente da contínua redução da vacância dos empreendimentos da CCP, que registrou uma queda de 4,6 p.p. da vacância física entre esses períodos. O custo de vendas de propriedades registrou R\$41,0 milhões no 1S18, referente a venda de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo.

#### Resultado Bruto

O resultado bruto registrado no primeiro semestre de 2019 foi de R\$147,1 milhões, representando uma queda de 3,1% em comparação com o lucro de R\$151,9 milhões no primeiro semestre de 2018. Essa redução foi devida a receita da venda de 8% do imóvel do Shopping Cidade São Paulo no 1S18, que resultou no aumento da receita em 30 de junho de 2018 em R\$62,4 milhões.

#### Despesas/Receitas Operacionais

As despesas operacionais no primeiro semestre de 2019 registraram R\$-39,2 milhões, apresentando uma variação negativa de R\$35,9 milhões. Essa variação se deve principalmente pela linha de outras receitas (despesas) operacionais líquidas, que no 1S19 registrou R\$-20,1 milhões enquanto que no 1S18 registrou R\$21,8 milhões. O principal impacto no 1S19 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 no 1S18 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.

#### Resultado Financeiro

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

No 1S19 foi apurada um resultado financeiro de R\$65,1 milhões (-10,4% vs 1S18), explicado pelo pré-pagamento de dívidas que resultou em menores gastos com financiamentos.

### Imposto de renda e contribuição social

O IR/CS registrado no 1S19 foi 34% superior ao registrado no 1S18. Esse aumento foi devido principalmente a alteração do regime de tributação da SPE Micônia, detentora do empreendimento Shopping Cidade São Paulo, que passou de lucro presumido para lucro real.

### Lucro Líquido

A CCP registrou nos primeiros seis meses de 2019 R\$18,1 milhões de lucro líquido, enquanto que no 1S18 esse valor foi de R\$57,5 milhões. Essa redução de 68,6% é decorrente da aquisição do direito de recompra dado a RS Morizono, no âmbito da aquisição da YM Investimentos, e não exercido, resultando numa despesa operacional líquida de R\$20,6 milhões. Para mais informações, vide os itens 6.3 e 15.7 deste formulário de referência.

## 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
<b>Receita Bruta</b>	<b>524.569</b>	<b>100,0%</b>	<b>474.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,5%</b>
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%
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(34.802)</b>	<b>-6,6%</b>	<b>(28.539)</b>	<b>-6,0%</b>	<b>21,9%</b>
<b>Receita de Venda de Bens e/ou Serviços</b>	<b>489.767</b>	<b>93,4%</b>	<b>446.272</b>	<b>94,0%</b>	<b>9,7%</b>
<b>Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos</b>	<b>(204.935)</b>	<b>-39,1%</b>	<b>(186.797)</b>	<b>-39,3%</b>	<b>9,7%</b>
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%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>284.832</b>	<b>54,3%</b>	<b>259.475</b>	<b>54,6%</b>	<b>9,8%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>58,2%</b>	<b>NA</b>	<b>58,1%</b>	<b>NA</b>	<b>0,0 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>(71.842)</b>	<b>-13,7%</b>	<b>211.595</b>	<b>44,6%</b>	<b>-134,0%</b>
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%
<b>Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>212.990</b>	<b>40,6%</b>	<b>471.070</b>	<b>99,2%</b>	<b>-54,8%</b>
Despesas financeiras	(159.487)	-30,4%	(254.229)	-53,5%	-37,3%
Receitas financeiras	32.657	6,2%	42.328	8,9%	-22,8%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(126.830)</b>	<b>-24,2%</b>	<b>(211.901)</b>	<b>-44,6%</b>	<b>-40,1%</b>
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>86.160</b>	<b>16,4%</b>	<b>259.169</b>	<b>54,6%</b>	<b>-66,8%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(36.458)</b>	<b>-7,0%</b>	<b>(36.716)</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-0,7%</b>
Diferidos	(256)	0,0%	664	0,1%	-138,6%
Correntes	(36.202)	-6,9%	(37.380)	-7,9%	-3,2%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>49.702</b>	<b>9,5%</b>	<b>222.453</b>	<b>46,9%</b>	<b>-77,7%</b>
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%
<b>Margem Líquida</b>	<b>10,1%</b>	<b>NA</b>	<b>49,8%</b>	<b>NA</b>	<b>-39,7 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>(0,007)</b>	<b>NA</b>	<b>1,459</b>	<b>NA</b>	<b>-100,5%</b>

### Receita Bruta de Locação, Vendas e/ou Serviços

A Receita Bruta da Companhia é resultado: (i) da locação de edifícios corporativos, shopping centers,



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

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%.

### 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
----------	------	------	-------------



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

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%
<b>Subtotal Locação</b>	<b>102.994</b>	<b>110.845</b>	<b>-7,1%</b>
Prestação de Serviços de Administração	62.529	56.719	10,2%
Vendas de Propriedades	39.412	19.233	104,9%
<b>Custo dos Bens e/ou Serviços</b>	<b>204.935</b>	<b>186.797</b>	<b>9,7%</b>

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 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 DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

*Resultados Operacionais referentes aos Exercícios Encerrados em 31 de dezembro de 2017 comparados com 31 de dezembro de 2016*

Demonstrativo de Resultados (R\$ mil)	2017	AV (%)	2016	AV (%)	2017 X 2016
Receita Bruta	474.811	100,0%	449.355	100,0%	5,7%

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

Locação de Edifícios Corporativos	120.642	25,4%	111.274	24,8%	8,4%
Locação de Shopping Centers	216.288	45,6%	177.364	39,5%	21,9%
Locação de Galpões	734	0,2%	4.334	1,0%	-83,1%
Incorporação Imobiliária (Locação)	57	0,0%	2.294	0,5%	-97,5%
Locação Outros	17.158	3,6%	17.262	3,8%	-0,6%
Prestação de serviços de Administração	88.158	18,6%	78.801	17,5%	11,9%
Vendas de Propriedades	31.774	6,7%	58.026	12,9%	-45,2%
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>(28.539)</b>	<b>-6,0%</b>	<b>(28.104)</b>	<b>-6,3%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Receita de Venda de Bens e/ou Serviços</b>	<b>446.272</b>	<b>94,0%</b>	<b>421.251</b>	<b>93,7%</b>	<b>5,9%</b>
<b>Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos</b>	<b>(186.797)</b>	<b>-39,3%</b>	<b>(163.685)</b>	<b>-36,4%</b>	<b>14,1%</b>
Imóveis vendidos	(19.233)	-4,1%	(25.677)	-5,7%	-25,1%
Imóveis locados	(110.845)	-23,3%	(84.925)	-18,9%	30,5%
Prestação de serviços	(56.719)	-11,9%	(53.083)	-11,8%	6,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>259.475</b>	<b>54,6%</b>	<b>257.566</b>	<b>57,3%</b>	<b>0,7%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>58,1%</b>	<b>NA</b>	<b>61,1%</b>	<b>NA</b>	<b>-3,0 pp.</b>
<b>Despesas/ Receitas Operacionais</b>	<b>211.595</b>	<b>44,6%</b>	<b>30.338</b>	<b>6,8%</b>	<b>597,5%</b>
Vendas	(17.046)	-3,6%	(11.658)	-2,6%	46,2%
Gerais e Administrativas	(35.407)	-7,5%	(31.591)	-7,0%	12,1%
Remuneração da administração	(6.710)	-1,4%	(8.340)	-1,9%	-19,5%
Participação de empregados e administradores	(6.634)	-1,4%	(1.345)	-0,3%	393,2%
Resultado da Equivalência patrimonial	(3.709)	-0,8%	43.391	9,7%	-108,5%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	281.101	59,2%	39.881	8,9%	604,8%
<b>Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b>	<b>471.070</b>	<b>99,2%</b>	<b>287.904</b>	<b>64,1%</b>	<b>63,6%</b>
Despesas financeiras	(254.229)	-53,5%	(308.012)	-68,5%	-17,5%
Receitas financeiras	42.328	8,9%	64.980	14,5%	-34,9%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(211.901)</b>	<b>-44,6%</b>	<b>(243.032)</b>	<b>-54,1%</b>	<b>-12,8%</b>
<b>Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro</b>	<b>259.169</b>	<b>54,6%</b>	<b>44.872</b>	<b>10,0%</b>	<b>477,6%</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>(36.716)</b>	<b>-7,7%</b>	<b>(30.512)</b>	<b>-6,8%</b>	<b>20,3%</b>
Diferidos	664	0,1%	(567)	-0,1%	-217,1%
Correntes	(37.380)	-7,9%	(29.945)	-6,7%	24,8%
<b>Lucro/Prejuízo do Período</b>	<b>222.453</b>	<b>46,9%</b>	<b>14.360</b>	<b>3,2%</b>	<b>1449,1%</b>
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	174.204	36,7%	(21.326)	-4,7%	-916,9%
Atribuído a Sócios Não Controladores	48.249	10,2%	35.686	7,9%	35,2%
<b>Margem Líquida</b>	<b>49,8%</b>	<b>NA</b>	<b>3,4%</b>	<b>NA</b>	<b>46,4 pp.</b>
<b>Lucro Líquido por ação</b>	<b>1,459</b>	<b>NA</b>	<b>(0,178)</b>	<b>NA</b>	<b>-919,6%</b>

**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 2017 apresentaram um crescimento de 8,4% em comparação a 2016, principalmente devido a entrega do edifício Miss Silvia Morizono em abril de 2017, que desde o início de sua operação já tinha aproximadamente 60% de sua área locada.

**b) Locação de shopping centers**

A receita de shoppings em 2017 foi de R\$216,3 milhões, montante 21,9% superior quando comparado com a receita em 2016, que foi de 177,4 milhões. Essa variação ocorreu pela excelente performance do portfólio, principalmente do Grand Plaza Shopping e Shopping Cidade São Paulo, além de 1,6 pontos percentuais de queda de vacância financeira de nosso portfolio de shopping centers em 2017.

**c) Locação de galpões**

A receita registrada em 2017 do portfólio de galpões controlado pela CCP somou R\$734 mil, enquanto que em 2016 alcançou R\$4,3 milhões, representando uma redução de 83,1%. Essa redução foi devida a venda do Parque Industrial Tamboré I em 2017.

**d) Prestação de serviços de administração**

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

As receitas apuradas com prestação de serviços em 2017 somaram R\$88,2 milhões, 11,9% superior a 2016. Estas variações são explicadas, especialmente, pelo incremento na receita com estacionamento devido a entrega do edifício Miss Silvia Morizono, representando mais uma operação de estacionamento, além do aumento do fluxo de veículos em nossos empreendimentos, com destaque nos seguintes empreendimentos: Grand Plaza Shopping e Shopping Estação BH.

### e) Receitas de vendas de propriedades

Em 2017 a receita de vendas atingiu R\$31,8 milhões, referente a venda do Parque Logístico Tamboré I. Em 2016 a receita de vendas registrou R\$58,0 milhões com a venda do Parque Logístico Tamboré III e de dois conjuntos do edifício Corporate Park.

### f) 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 1,5%, de R\$28,1 milhões em 2016 para R\$28,5 milhões em 2017, devido a receita bruta em 2017 ter sido maior que em 2016.

### Receita de Venda de Bens e/ou Serviços

Em decorrência dos fatores acima descritos, a receita de Venda de Bens e/ou Serviços aumentou 5,9%, de R\$421,3 milhões em 2016 para R\$446,3 milhões em 2017.

### Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

Os principais componentes dos custos dos Bens e/ou Serviços em 2017 e 2016 foram:

(R\$ mil)	2017	2016	2017 X 2016
Locação de Edifícios Corporativos	15.700	14.518	8,1%
Locação de Shopping Centers	90.577	64.359	40,7%
Locação de Galpões	1.430	1.119	27,8%
Incorporação Imobiliária	374	1.445	-74,1%
Locação de Outros	2.764	3.484	-20,7%
<b>Subtotal Locação</b>	<b>110.845</b>	<b>84.925</b>	<b>30,5%</b>
Prestação de Serviços de Administração	56.719	53.083	6,8%
Vendas de Propriedades	19.233	25.677	-25,1%
<b>Custo dos Bens e/ou Serviços</b>	<b>186.797</b>	<b>163.685</b>	<b>14,1%</b>

Os custos dos bens e/ou serviços prestados em 2017 apresentaram um aumento de 14,1% quando comparado com 2016 (R\$186,8 milhões em 2017 contra R\$163,7 milhões em 2016). Isso é decorrente principalmente por conta da entrega do Miss Silvia Morizono em 2017, que contribuiu para o incremento do custo com áreas vagas da CCP.

### Resultado Bruto

O resultado bruto registrado em 2017 foi de R\$259,5 milhões, representando um aumento de 0,7% em comparação com o lucro de R\$257,6 milhões no exercício de 2016. Esse aumento foi devido principalmente a excelente performance dos shoppings, que incrementou a receita em R\$38,9 milhões em 2017.

### Despesas/Receitas Operacionais

As despesas/receitas operacionais em 2017 somaram R\$211,6 milhões, enquanto que em 2016 somaram R\$30,4 milhões. Essa variação se deve principalmente pela linha de outras receitas (despesas) operacionais líquidas, que em 2017 registrou o resultado da venda do portfólio de galpões para a

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

Prologis, no valor líquido de R\$286,4 milhões. Esta variação foi parcialmente compensada pelo aumento das despesas de vendas explicado principalmente pelo esforço de locação dos empreendimentos do Portfolio.

### Resultado Financeiro

No ano de 2017 foi apurada um resultado financeiro de R\$211,9 milhões (-12,8% vs 2016), explicada pela redução da taxa de juros e pelo pré-pagamento de R\$732,4 milhões em dívidas que resultou em menores gastos com financiamentos.

### Imposto de renda e contribuição social

O IRCS registrado em 2017 foi R\$36,7 milhões, montante 20,3% maior que o registrado em 2016. Esse aumento foi devido ao crescimento da receita bruta tributável da CCP.

### Lucro Líquido

Em 2017, a CCP somou R\$222,5 milhões de lucro líquido, representando uma variação de R\$208,1 milhões quando comparado a 2016. O aumento do lucro líquido em 2017 é explicado pela venda do portfólio de galpões para a Prologis pelo valor bruto de R\$1,13 bilhão realizada em agosto.

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

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

(em R\$ mil)	30/06/2019	30/06/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2T19 x 2T18	2018 x 2017	2017 x 2016
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	104.286	107.259	146.722	146.647	157.148	-2,8%	0,1%	-6,7%
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(136.553)	(94.795)	(15.954)	863.835	(308.731)	44,1%	-101,8%	-379,8%
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	223.832	111.182	(85.196)	(1.188.736)	(65.912)	101,3%	-92,8%	1703,5%
<b>Aumento (diminuição) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>191.565</b>	<b>123.646</b>	<b>45.572</b>	<b>(178.254)</b>	<b>(217.495)</b>	<b>54,9%</b>	<b>-125,6%</b>	<b>-18,0%</b>

### ***Demonstração de Fluxo de Caixa referente ao Período encerrado em 30 de junho de 2019 comparado com o Período encerrado em 30 de junho de 2018***

#### Caixa líquido gerado nas atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$104,3 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, comparado a geração de R\$107,3 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2018, registrando uma redução de 2,8%. Não houve variações significativas no período.

#### Caixa líquido consumido nas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R\$136,6 milhões para o período seis meses findo em 30 de junho de 2019, comparado a R\$94,8 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2018. Esse aumento de 44,1% é justificado pela aquisição do edifício corporativo Birmann 10, no montante de R\$87,6 milhões.

#### Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento

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

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$223,8 milhões para o período seis meses findo em 30 de junho de 2019, comparado a R\$111,2 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2018. Esse aumento de 101,3% é explicado pelo menor pagamento no primeiro semestre 2019 de principal de dívidas que o registrado no primeiro semestre de 2018 (R\$74,1 milhões em 2019 x R\$341,2 milhões em 2018).

### ***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

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 30 de junho de 2019 comparado com o Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018 (R\$ Mil)*

Ativos (R\$ mil)	30/06/2019	AV (%)	31/12/2018	AV (%)	2T19 X 4T18
------------------	------------	--------	------------	--------	-------------

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

<b>Ativo Circulante</b>	<b>654.788</b>	<b>17,0%</b>	<b>508.238</b>	<b>14,2%</b>	<b>28,8%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	407.461	10,6%	215.896	6,0%	88,7%
Aplicações Financeiras	161.194	4,2%	166.687	4,6%	-3,3%
Contas a receber	50.294	1,3%	80.794	2,3%	-37,8%
Estoques	944	0,0%	944	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	10.110	0,3%	6.783	0,2%	49,0%
Adiantamento a fornecedores	1.988	0,1%	1.988	0,1%	0,0%
Dividendos a receber	78	0,0%	251	0,0%	-68,9%
Demais contas a receber	22.719	0,6%	34.895	1,0%	-34,9%
<b>Ativo não circulante</b>	<b>3.205.597</b>	<b>83,0%</b>	<b>3.080.187</b>	<b>85,8%</b>	<b>4,1%</b>
Contas a receber	33.568	0,9%	3.226	0,1%	940,5%
Estoques	42.618	1,1%	42.200	1,2%	1,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	46	0,0%	46	0,0%	0,0%
Impostos a compensar	41.643	1,1%	36.959	1,0%	12,7%
Depósitos judiciais	176	0,0%	191	0,0%	-7,9%
Demais contas a receber	37.741	1,0%	43.308	1,2%	-12,9%
Participações em coligadas	181.365	4,7%	159.673	4,4%	13,6%
Propriedades para investimento	2.862.321	74,1%	2.789.883	77,7%	2,6%
Imobilizado	2.115	0,1%	702	0,0%	201,3%
Intangíveis	4.004	0,1%	3.999	0,1%	0,1%
<b>Ativo Total</b>	<b>3.860.385</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.588.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,6%</b>

<b>Passivos (R\$ mil)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>AV (%)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>AV (%)</b>	<b>2T19 X 4T18</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>425.736</b>	<b>11,0%</b>	<b>366.168</b>	<b>10,2%</b>	<b>16,3%</b>
Fornecedores	8.704	0,2%	10.021	0,3%	-13,1%
Obrigações Fiscais	20.170	0,5%	14.017	0,4%	43,9%
Empréstimos e financiamentos	48.022	1,2%	46.725	1,3%	2,8%
Debêntures	243.748	6,3%	261.060	7,3%	-6,6%
Débitos com partes relacionadas nos empreendimentos	13	0,0%	-	0,0%	NA
Adiantamentos de clientes	242	0,0%	74	0,0%	227,0%
Res-sperata a apropriar	9.401	0,2%	4.148	0,1%	126,6%
Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17	0,0%	17	0,0%	0,0%
Demais contas a pagar	95.419	2,5%	30.106	0,8%	216,9%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>1.667.662</b>	<b>43,2%</b>	<b>1.447.739</b>	<b>40,3%</b>	<b>15,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	610.143	15,8%	633.496	17,7%	-3,7%
Debêntures	1.046.002	27,1%	792.500	22,1%	32,0%
Res-sperata a apropriar	7.092	0,2%	16.590	0,5%	-57,3%
Impostos e contribuição social diferidos	2.804	0,1%	3.525	0,1%	-20,5%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.621	0,0%	1.628	0,0%	-0,4%
<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>	<b>1.766.987</b>	<b>45,8%</b>	<b>1.774.518</b>	<b>49,5%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>3.860.385</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.588.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,6%</b>

Ativo circulante

Em 30 de junho de 2019, o ativo circulante era de R\$654,8 milhões em comparação com R\$508,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 28,8% ou R\$146,6 milhões decorreu principalmente da emissão da 11ª Debenture em abril de 2019, resultando em uma variação positiva de 88,7% da conta de Caixa e Equivalentes de Caixa.

Ativo não circulante

Em 30 de junho de 2019, o ativo não circulante era de R\$3.205,6 milhões, em comparação com R\$3.080,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 4,1% decorreu do incremento em participações em coligadas, com a integralização de R\$21 milhões na SPE Azione, que é detentora do Shopping Estação BH, do aumento de R\$30,3 milhões na rubrica de contas a receber por conta da reclassificação de curto para longo prazo e do aumento da rubrica de propriedades para investimento com a aquisição do Birmann 10.

Passivo circulante

Em 30 de junho de 2019, o passivo circulante era de R\$425,8 milhões, em comparação com R\$366,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação de 16,3%, ou R\$59,6 milhões, decorreu principalmente do aumento em demais contas a pagar, devido ao parcelamento da aquisição do edifício Birmann 10.

Passivo não circulante

Em 30 de junho de 2019, o passivo não circulante era de R\$1.667,7 milhões, em comparação com



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

R\$1.447,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação de aumento em 15,2%, ou R\$219,9 milhões, decorreu principalmente da emissão da 11ª Debenture em abril de 2019.

### Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final do primeiro semestre de 2019, a CCP possuía 7 dívidas corporativas e 5 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

#### Dívida Corporativa (R\$ mil)

Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Debêntures – 5ª emissão	200.000	54.588	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures – 7ª emissão	92.000	79.731	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 8ª emissão	200.000	133.629	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Debêntures – 9ª emissão	450.000	413.727	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
Debêntures – 10ª emissão	300.000	307.879	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
Debêntures – 11ª emissão (1ª série)	100.000	100.033	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
Debêntures – 11ª emissão (2ª série)	200.000	200.163	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
<b>Total</b>	<b>1.542.000</b>	<b>1.289.750</b>			

#### Financiamento à Produção (R\$ mil)

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	122.000	110.560	TR + 9,30% a.a.	Mensal	abr-25
Crédito Imobiliário	125.000	100.075	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Cédula de Crédito Bancário	104.000	99.011	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	272.000	270.339	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
Cédula de Crédito Bancário	78.000	78.180	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
<b>Total</b>	<b>701.000</b>	<b>658.165</b>			

### Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2019, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$1.767,0 milhões, em comparação com R\$1.774,5 milhões em 31 de dezembro de 2018, registrando uma redução de 0,4%.

## **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
<b>Ativo Circulante</b>	<b>508.238</b>	<b>14,2%</b>	<b>461.621</b>	<b>12,7%</b>	<b>10,1%</b>
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%

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

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%
<b>Ativo não circulante</b>	<b>3.080.187</b>	<b>85,8%</b>	<b>3.177.807</b>	<b>87,3%</b>	<b>-3,1%</b>
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%
<b>Ativo Total</b>	<b>3.588.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.639.428</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,4%</b>

Passivos (R\$ mil)	31/12/2018	AV (%)	31/12/2017	AV (%)	2018 X 2017
<b>Passivo Circulante</b>	<b>366.168</b>	<b>10,2%</b>	<b>331.279</b>	<b>9,1%</b>	<b>10,5%</b>
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%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>1.447.739</b>	<b>40,3%</b>	<b>1.429.686</b>	<b>39,3%</b>	<b>1,3%</b>
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%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.628	0,0%	1.608	0,0%	1,2%
<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>	<b>1.774.518</b>	<b>49,5%</b>	<b>1.878.463</b>	<b>51,6%</b>	<b>-5,5%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>3.588.425</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.639.428</b>	<b>100,0%</b>	<b>-1,4%</b>

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



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

R\$1.429,7 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 1,3% decorreu principalmente da emissão da 9ª e 10ª Debêntures em 2018.

### Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

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

Dívida Corporativa (R\$ mil)

Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
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
<b>Total</b>	<b>1.242.000</b>	<b>1.053.559</b>			

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
<b>Total</b>	<b>701.000</b>	<b>680.220</b>			

### 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.

## BALANÇO PATRIMONIAL

*Balanço Patrimonial referente ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2017 comparado com 31 de dezembro de 2016 (R\$ Mil)*

Ativos (R\$ mil) - IFRS	31/12/2017	AV (%)	31/12/2016	AV (%)	2017 X 2016
<b>Ativo Circulante</b>	<b>461.621</b>	<b>12,7%</b>	<b>578.632</b>	<b>12,0%</b>	<b>-20,2%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	170.324	4,7%	348.578	7,2%	-51,1%
Aplicações Financeiras	170.908	4,7%	64.862	1,3%	163,5%
Contas a receber	100.653	2,8%	97.316	2,0%	3,4%
Estoques	4.428	0,1%	5.653	0,1%	-21,7%
Impostos a compensar	4.822	0,1%	44.156	0,9%	-89,1%
Adiantamento a fornecedores	2.045	0,1%	8.512	0,2%	-76,0%
Dividendos a receber	100	0,0%	79	0,0%	26,6%
Demais contas a receber	8.341	0,2%	9.476	0,2%	-12,0%
<b>Ativo não circulante</b>	<b>3.177.807</b>	<b>87,3%</b>	<b>4.254.267</b>	<b>88,0%</b>	<b>-25,3%</b>
Contas a receber	4.568	0,1%	12.082	0,2%	-62,2%
Estoques	41.858	1,2%	674.870	14,0%	-93,8%
Créditos com Partes Relacionadas	38.928	1,1%	45.246	0,9%	-14,0%
Impostos a compensar	34.120	0,9%	60.131	1,2%	-43,3%
Depósitos judiciais	121	0,0%	350	0,0%	-65,4%
Demais contas a receber	32.543	0,9%	29.526	0,6%	10,2%
Participações em coligadas	174.622	4,8%	1.081.873	22,4%	-83,9%
Propriedades para investimento	2.849.786	78,3%	2.346.415	48,6%	21,5%
Imobilizado	782	0,0%	3.643	0,1%	-78,5%

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

Intangíveis	479	0,0%	131	0,0%	265,6%
<b>Ativo Total</b>	<b>3.639.428</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.832.899</b>	<b>100,0%</b>	<b>-24,7%</b>

Passivos (R\$ mil)	31/12/2017	AV (%)	31/12/2016	AV (%)	2017 X 2016
<b>Passivo Circulante</b>	<b>331.279</b>	<b>9,1%</b>	<b>511.928</b>	<b>10,6%</b>	<b>-35,3%</b>
Fornecedores	12.385	0,3%	30.230	0,6%	-59,0%
Obrigações Fiscais	11.847	0,3%	13.588	0,3%	-12,8%
Empréstimos e financiamentos	109.224	3,0%	262.281	5,4%	-58,4%
Debêntures	158.466	4,4%	152.761	3,2%	3,7%
Adiantamentos de clientes	-	0,0%	795	0,0%	NA
Res-sperata a apropriar	7.369	0,2%	10.662	0,2%	-30,9%
Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	12	0,0%	7	0,0%	71,4%
Demais contas a pagar	31.976	0,9%	41.604	0,9%	-23,1%
<b>Passivo não circulante/Exigível a longo prazo</b>	<b>1.429.686</b>	<b>39,3%</b>	<b>2.208.661</b>	<b>45,7%</b>	<b>-35,3%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.015.824	27,9%	1.403.972	29,1%	-27,6%
Debêntures	376.513	10,3%	643.066	13,3%	-41,5%
Res-sperata a apropriar	29.477	0,8%	42.646	0,9%	-30,9%
Impostos e contribuição social diferidos	6.264	0,2%	8.804	0,2%	-28,9%
Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	1.608	0,0%	1.660	0,0%	-3,1%
Adiantamentos de clientes - permuta	0	0,0%	108.513	2,2%	-100,0%
<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>	<b>1.878.463</b>	<b>51,6%</b>	<b>2.112.310</b>	<b>43,7%</b>	<b>-11,1%</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>3.639.428</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.832.899</b>	<b>100,0%</b>	<b>-24,7%</b>

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2017, o ativo circulante era de R\$461,6 milhões em comparação com R\$578,6 milhões em 31 de dezembro de 2016. Essa redução de 20,2% ou R\$117,0 milhões decorreu principalmente da utilização do caixa da companhia para o pagamento de dívidas.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2017, o ativo não circulante era de R\$3.177,8 milhões, em comparação com R\$4.254,3 milhões em 31 de dezembro de 2016. Essa redução de 25,3%, ou R\$1.076,5 milhões, decorreu principalmente do impacto da alienação do portfólio de galpões para Prologis, que reduziu a conta de Participações em Coligadas.

A conta de Estoques sofreu uma grande variação devido a reclassificação do Edifício Miss Sílvia Morizono e do Shopping Cerrado para a conta de Propriedades para Investimento.

<b>Estoques Não Circulante</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Edifício Corporativo Centro Metropolitano	41.858	40.910
Edifício Corporativo Miss Sílvia	-	347.586
Shopping Cerrado	-	286.374
<b>Total</b>	<b>41.858</b>	<b>674.870</b>

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2017, o passivo circulante era de R\$331,3 milhões, em comparação com R\$511,9 milhões em 31 de dezembro de 2016. Essa redução de 35,3%, ou R\$180,6 milhões, decorreu principalmente do pagamento de dívidas em 2017.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2017, o passivo não circulante era de R\$1.429,7 milhões, em comparação com R\$2.208,7 milhões em 31 de dezembro de 2016. Essa redução de 35,3% decorreu principalmente do pagamento de dívidas em 2017.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Ao final de 2017, a CCP possuía 5 dívidas corporativas e 8 financiamentos contratados. A Companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos:

**Dívida Corporativa (R\$ mil)**

<b>Tipo</b>	<b>Montante</b>	<b>Saldo (R\$ mil)</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Juros</b>	<b>Vencimento</b>
-------------	-----------------	------------------------	--------------------	--------------	-------------------

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

	(R\$ mil)				
Debêntures – 5ª emissão	200.000	109.092	110% CDI	Trimestral / Semestral	ago-19
Debêntures – 6ª emissão	150.000	140.281	CDI + 1,15% a.a.	Semestral	jan-22
Debêntures – 7ª emissão	92.000	85.340	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
Debêntures – 8ª emissão	200.000	200.267	CDI + 2,32% a.a.	Semestral	nov-20
Notas Promissórias	150.000	159.092	CDI + 1,15% a.a.	Mensal	jul-19
<b>Total</b>	<b>1.227.000</b>	<b>694.072</b>			

**Financiamento à Produção (R\$ mil)**

Modalidade	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
Crédito Imobiliário	20.000	11.371	TR + 10,00% a.a.	Mensal	set-21
Crédito Imobiliário	122.000	130.904	TR + 10,80% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	184.989	166.288	TR + 9,00% a.a.	Mensal	ago-28
Crédito Imobiliário	90.000	79.824	TR + 9,20% a.a.	Mensal	ago-24
Crédito Imobiliário	125.000	108.728	TR + 9,52% a.a.	Mensal	jan-30
Cédula de Crédito Bancário	104.000	105.447	TR + 9,85% a.a.	Mensal	mar-30
Cédula de Crédito Bancário	272.000	282.069	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
Cédula de Crédito Bancário	78.000	81.325	TR + 9,60% a.a.	Semestral	dez-31
<b>Total</b>	<b>1.789.703</b>	<b>965.956</b>			

**Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2017, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$1.878,5 milhões, em comparação com R\$2.112,3 milhões em 31 de dezembro de 2016. Essa variação negativa de 11,1% foi decorrente da redução de Participação de Não Controladores com a venda do Portfólio de galpões para a Prologis.

## 10. Comentários dos diretores / 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 período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, resume-se a receita de locação, totalizando R\$189,8 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:

	Referente ao Período de seis meses encerrado em 30 de junho	Referente ao exercício findo em 31 de dezembro		
	2019	2018	2017	2016
Produto Interno Bruto (redução)	1,0%	1,12%	1,06%	-3,31%
Inflação (deflação) (IGP-M)	4,30%	7,54%	-0,52%	7,17%
Inflação (IPCA) <sup>(1)</sup>	2,23%	3,75%	2,94%	6,29%
Taxa interbancária – CDI <sup>(2)</sup>	3,07%	6,40%	6,89%	13,65%
TJLP (média) <sup>(3)</sup>	6,26%	6,98%	7,00%	7,50%
Taxa de câmbio ao final do período U.S.\$1.00	R\$3,8497	R\$3,8986	R\$3,3125	R\$3,2553
Taxa de câmbio média U.S.\$1.00	R\$3,8455	R\$3,6520	R\$3,1927	R\$3,4806
Valorização (depreciação) do real perante o dólar americano <sup>(4)</sup>	3,6%	-19,5%	-0,8%	19,4%

**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.

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

### 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**

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 50,41% do endividamento total contratado da Companhia são atrelados ao CDI.
- TR: 33,79% de nosso endividamento é indexado a TR.
- IPCA: 15,81% 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

### (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/CP 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 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).

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****(a) mudanças significativas nas práticas contábeis**

Para o período de seis meses findo em 30 de junho 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 período findo em 30 de junho de 2019 estão sendo apresentados com os respectivos reflexos contábeis dessa adoção.

A Companhia avaliou o impacto em suas demonstrações financeiras no montante de R\$8.231 mil, tendo impacto na conta de ativo de direito de uso e uma obrigação no passivo.

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):

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

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

Para o resultado encerrado em 31 de dezembro de 2016:

Não houve mudanças durante o exercício de 2016.

**(b) efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**

Não aplicável.

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases****(c) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor**

Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019:

A Auditoria independente emitiu relatório de revisão das informações contábeis de 30 de junho de 2019 sem ressalvas e sem ênfases.

Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018:

A Auditoria independente emitiu relatório das Demonstrações Financeiras sem ressalvas e sem ênfases.

Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017:

A Auditoria independente emitiu relatório das Demonstrações Financeiras sem ressalvas e sem ênfases.

Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016:

A Auditoria independente emitiu relatório das Demonstrações Financeiras sem ressalvas, e com a seguinte ênfase:

"Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC. Essa orientação técnica trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 3. Nossa opinião não está ressalvada em razão desse assunto."

A diretoria entende que não há riscos que possam acarretar em uma ressalva sobre o ICPC02 uma vez que a companhia tem monitorado através de seus controles internos as mudanças de práticas contábeis.



## 10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

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 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

## 10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

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.
- 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****(a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)**

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**

Não aplicável.

## 10. Comentários dos diretores / 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 m<sup>2</sup> de área privativa, no valor total de R\$87,6 milhões.

Para 2020, a Companhia tem programado o início do desenvolvimento de um galpão logístico em São Paulo, denominado CLD, com 119.521 m<sup>2</sup> de área locável, da qual 58.803,96 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pelo valor bruto de R\$236 milhões, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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

**10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**

área bruta locável de 12.863 m<sup>2</sup>.

**(b) aquisição já divulgada 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**

Não aplicável.

## **10. Comentários dos diretores / 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.