

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	23
DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	24
DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	60
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	102
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	104
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	107
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	108

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	109
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	165.113
Preferenciais	0
Total	165.113
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	3.359.678	2.418.126	2.401.731
1.01	Ativo Circulante	799.858	299.738	216.627
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	296.021	138.626	56.993
1.01.01.01	Caixa e Bancos	575	465	55
1.01.01.02	Aplicações financeiras	295.446	138.161	56.938
1.01.02	Aplicações Financeiras	475.393	123.301	148.621
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	475.393	123.301	148.621
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	475.393	123.301	148.621
1.01.03	Contas a Receber	7.527	419	0
1.01.03.01	Clientes	7.527	419	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.186	6.783	4.822
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.186	6.783	4.822
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	12.186	6.783	4.822
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.731	30.609	6.191
1.01.08.03	Outros	8.731	30.609	6.191
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	4.594	5.353	6.025
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	4.137	25.256	166
1.02	Ativo Não Circulante	2.559.820	2.118.388	2.185.104
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	33.724	32.733	23.151
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	100	46	32
1.02.01.09.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	100	46	32
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33.624	32.687	23.119
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	33.624	29.825	22.812
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	0	2.862	307
1.02.02	Investimentos	2.518.925	2.085.434	2.161.889
1.02.02.01	Participações Societárias	2.518.925	2.085.434	2.161.889
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.518.925	2.085.434	2.161.889
1.02.03	Imobilizado	6.387	143	62

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.387	143	62
1.02.04	Intangível	784	78	2
1.02.04.01	Intangíveis	784	78	2
1.02.04.01.02	Softwares	784	78	2

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	3.359.678	2.418.126	2.401.731
2.01	Passivo Circulante	159.675	316.248	246.962
2.01.02	Fornecedores	932	2.008	515
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	932	2.008	515
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.248	338	352
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	879	324	324
2.01.03.01.02	Impostos retidos na fonte	512	71	216
2.01.03.01.04	Impostos sobre faturamento	367	253	108
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	369	14	28
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	116.774	273.746	239.862
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	12.687	81.396
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	12.687	81.396
2.01.04.02	Debêntures	116.774	261.059	158.466
2.01.05	Outras Obrigações	40.721	40.156	6.233
2.01.05.02	Outros	40.721	40.156	6.233
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7.807	17	12
2.01.05.02.04	Demais contas a pagar	32.914	40.139	6.221
2.02	Passivo Não Circulante	1.295.976	1.056.455	993.761
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.289.709	1.055.763	993.761
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	263.263	617.248
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	263.263	617.248
2.02.01.02	Debêntures	1.289.709	792.500	376.513
2.02.02	Outras Obrigações	5.249	0	0
2.02.02.02	Outros	5.249	0	0
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	5.249	0	0
2.02.04	Provisões	1.018	692	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.018	692	0
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	692	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.02.04.01.05	Provisões para Riscos Trabalhistas, Fiscais, Civeis	1.018	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.904.027	1.045.423	1.161.008
2.03.01	Capital Social Realizado	1.663.313	799.763	799.763
2.03.02	Reservas de Capital	-30.265	0	-3.326
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0	-3.326
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-30.265	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	238.169	246.547	190.367
2.03.04.01	Reserva Legal	47.868	46.227	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	190.301	200.320	144.140
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	32.810	-887	174.204

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.534	1.798	4.728
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-10
3.03	Resultado Bruto	8.534	1.798	4.718
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	128.705	103.697	350.255
3.04.01	Despesas com Vendas	-749	-1.708	-1.353
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.518	-25.472	-33.444
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.165	-15.949	-23.248
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-3.902	-3.666	-4.936
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-10.451	-5.857	-5.260
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	17.143	-13.854	289.189
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	17.143	-13.854	289.189
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	134.829	144.731	95.863
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	137.239	105.495	354.973
3.06	Resultado Financeiro	-104.429	-106.412	-174.936
3.06.01	Receitas Financeiras	18.437	21.828	26.590
3.06.02	Despesas Financeiras	-122.866	-128.240	-201.526
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	32.810	-917	180.037
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	30	-5.833
3.08.01	Corrente	0	30	-5.833
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.810	-887	174.204
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	32.810	-887	174.204
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,199	-0,01	1,46
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,199	-0,01	1,46

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	32.810	-887	174.204
4.02	Outros Resultados Abrangentes	301	3.520	299
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos finaceiros	301	3.520	299
4.03	Resultado Abrangente do Período	33.111	2.633	174.503

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	69.350	118.452	109.489
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	23.799	-14.983	254
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	32.810	-917	180.037
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	861	50	83
6.01.01.03	Depreciação de propriedades para investimento	0	0	10
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	7.343	2.856	4.268
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	112.330	111.314	178.870
6.01.01.09	Amortizações	642	1.914	0
6.01.01.11	Equivalência patrimonial	-134.829	-144.731	-95.863
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	326	692	0
6.01.01.14	Variação dos juros capitalizado	4.316	10.513	19.224
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	0	0	-286.375
6.01.01.16	Ações em tesouraria	0	3.326	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.231	-954	81.186
6.01.02.01	Contas a receber	-7.108	-419	330
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-9.202	-8.974	69.286
6.01.02.04	Dividendos a receber	759	672	6.172
6.01.02.07	Demais ativos	23.981	-27.646	3.566
6.01.02.08	Fornecedores	-1.077	1.493	-219
6.01.02.10	Contas a receber de partes relacionadas	-54	-14	103
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	910	16	0
6.01.02.14	Demais contas a pagar	-9.768	33.918	1.948
6.01.02.19	Dividendos a pagar	7.790	0	0
6.01.03	Outros	39.320	134.389	28.049
6.01.03.01	Juros pagos	-122.730	-76.076	-148.697
6.01.03.02	Dividendos recebidos	162.050	210.465	182.579
6.01.03.03	IRPJ e CSLL pagos	0	0	-5.833
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-825.572	21.869	842.299

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-352.092	25.320	-112.665
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-7.810	-203	-32
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	0	0	1.772
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-465.670	-3.248	-197.888
6.02.05	Venda de investimento	0	0	1.151.112
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	913.617	-58.688	-1.116.870
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	660.000	750.000	135.000
6.03.02	Comissão para aquisição de debêntures	-8.005	-717	-277
6.03.03	Pagamentos de empréstimos e debêntures (principal)	-571.964	-691.491	-906.903
6.03.05	Dividendos pagos	0	-120.000	-344.989
6.03.08	Aumento de capital por sócios	863.550	0	0
6.03.09	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	301	3.520	299
6.03.10	Gastos com emissão de Ações	-30.265	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	157.395	81.633	-165.082
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138.626	56.993	222.075
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	296.021	138.626	56.993

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423
5.04	Transações de Capital com os Sócios	833.285	0	0	0	0	833.285
5.04.01	Aumentos de Capital	863.550	0	0	0	0	863.550
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-30.265	0	0	0	0	-30.265
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.641	23.377	301	25.319
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.810	0	32.810
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.641	-9.433	301	-7.491
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	301	301
5.05.02.06	Constituição da reserva legal	0	0	1.641	-1.641	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.792	0	-7.792
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.544	0	-1.544
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.104	5.696	1.159.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.326	0	-120.000	0	-116.674
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.326	0	0	0	3.326
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-120.000	0	-120.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-887	3.520	2.633
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-887	0	-887
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.520	3.520
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.520	3.520
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-189.175	0	-189.175
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-345.000	0	-345.000
5.04.09	Ganho em operações com empresas controladas	0	0	0	155.825	0	155.825
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	174.204	299	174.503
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	174.204	0	174.204
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	299	299
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	299	299
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.710	-8.710	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.710	-8.710	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	9.024	22.311	291.921
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9.024	1.937	5.546
7.01.02	Outras Receitas	0	20.374	286.375
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.062	-9.032	-17.789
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-57	-5.467	-15.756
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.005	-3.565	-2.033
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.962	13.279	274.132
7.04	Retenções	-1.503	-1.963	-989
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.503	-1.963	-989
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.459	11.316	273.143
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	170.755	133.553	126.163
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	134.830	144.731	95.863
7.06.02	Receitas Financeiras	18.437	21.828	26.590
7.06.03	Outros	17.488	-33.006	3.710
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	177.214	144.869	399.306
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	177.214	144.869	399.306
7.08.01	Pessoal	20.994	17.315	16.824
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.612	9.963	10.820
7.08.01.02	Benefícios	11.267	6.615	6.004
7.08.01.04	Outros	115	737	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	906	-63	6.903
7.08.02.01	Federais	387	-251	6.616
7.08.02.02	Estaduais	519	188	287
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	122.504	128.504	201.375
7.08.03.01	Juros	116.545	122.595	194.962
7.08.03.03	Outras	5.959	5.909	6.413
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	32.810	-887	174.204
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	32.810	-887	174.204

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1	Ativo Total	5.311.608	3.588.425	3.639.428
1.01	Ativo Circulante	1.004.566	508.238	461.621
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	401.301	215.896	170.324
1.01.01.01	Caixa e Bancos	26.627	12.047	20.651
1.01.01.02	Aplicações financeiras	374.674	203.849	149.673
1.01.02	Aplicações Financeiras	497.908	166.687	170.908
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	497.908	166.687	170.908
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	497.908	166.687	170.908
1.01.03	Contas a Receber	75.190	80.794	100.653
1.01.03.01	Clientes	75.190	80.794	100.653
1.01.04	Estoques	944	944	4.428
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.131	6.783	4.822
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.131	6.783	4.822
1.01.06.01.01	Impostos a compensar	13.131	6.783	4.822
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.092	37.134	10.486
1.01.08.03	Outros	16.092	37.134	10.486
1.01.08.03.01	Dividendos a receber	2	251	100
1.01.08.03.02	Demais contas a receber	14.102	34.895	8.341
1.01.08.03.03	Adiantamento a fornecedores	1.988	1.988	2.045
1.02	Ativo Não Circulante	4.307.042	3.080.187	3.177.807
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	171.195	125.930	152.138
1.02.01.04	Contas a Receber	33.479	3.226	4.568
1.02.01.04.01	Clientes	33.479	3.226	4.568
1.02.01.05	Estoques	42.618	42.200	41.858
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.187	46	38.928
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.187	46	38.928
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	93.911	80.458	66.784
1.02.01.10.04	Impostos a compensar	52.504	36.959	34.120

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	176	191	121
1.02.01.10.06	Demais contas a receber	41.231	43.308	32.543
1.02.02	Investimentos	4.125.743	2.949.556	3.024.408
1.02.02.01	Participações Societárias	227.556	159.673	174.622
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	227.556	159.673	174.622
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.898.187	2.789.883	2.849.786
1.02.03	Imobilizado	8.942	702	782
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.942	702	782
1.02.04	Intangível	1.162	3.999	479
1.02.04.01	Intangíveis	1.162	3.999	479
1.02.04.01.02	Software	1.162	3.999	479

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2	Passivo Total	5.311.608	3.588.425	3.639.428
2.01	Passivo Circulante	259.230	366.168	331.279
2.01.02	Fornecedores	12.399	10.021	12.385
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.399	10.021	12.385
2.01.03	Obrigações Fiscais	29.269	14.017	11.847
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	28.447	13.687	11.375
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	24.086	9.933	7.975
2.01.03.01.02	Imposto sobre Operação Financeira	40	384	30
2.01.03.01.03	Demais impostos sobre faturamento	2.229	1.517	1.861
2.01.03.01.04	Impostos retidos na fonte	1.720	1.293	1.158
2.01.03.01.05	Impostos diferidos	372	560	351
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	822	330	472
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	136.526	307.785	267.690
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.033	46.725	109.224
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.033	46.725	109.224
2.01.04.02	Debêntures	130.493	261.060	158.466
2.01.05	Outras Obrigações	81.036	34.345	39.357
2.01.05.02	Outros	81.036	34.345	39.357
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	7.807	17	12
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	595	74	0
2.01.05.02.08	Demais contas a pagar	64.574	30.106	31.976
2.01.05.02.09	Res-sperata a apropriar	8.060	4.148	7.369
2.02	Passivo Não Circulante	1.889.581	1.447.739	1.429.686
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.868.231	1.425.996	1.392.337
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	88.329	633.496	1.015.824
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	88.329	633.496	1.015.824
2.02.01.02	Debêntures	1.384.918	792.500	376.513
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	394.984	0	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2019	Penúltimo Exercício 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 31/12/2017
2.02.01.03.01	Obrigações por aquisição de imóvel	394.984	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	11.329	16.590	29.477
2.02.02.02	Outros	11.329	16.590	29.477
2.02.02.02.06	Demais contas a pagar	5.249	0	0
2.02.02.02.07	Res-sperata a apropriar	6.080	16.590	29.477
2.02.03	Tributos Diferidos	2.201	3.525	6.264
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.201	3.525	6.264
2.02.03.01.01	Impostos e Contribuições Diferidos	2.201	3.525	6.264
2.02.04	Provisões	7.820	1.628	1.608
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.820	1.628	1.608
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.820	1.628	1.608
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.162.797	1.774.518	1.878.463
2.03.01	Capital Social Realizado	1.663.313	799.763	799.763
2.03.02	Reservas de Capital	-30.265	0	-3.326
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0	-3.326
2.03.02.08	Gasto com emissão de ações	-30.265	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	174.205	195.958	142.118
2.03.04.01	Reserva Legal	47.868	46.227	46.227
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	126.337	149.731	95.891
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	96.774	49.702	222.453
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.258.770	729.095	717.455

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	470.826	489.767	446.272
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-163.261	-204.935	-186.797
3.03	Resultado Bruto	307.565	284.832	259.475
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.476	-71.842	211.595
3.04.01	Despesas com Vendas	-15.278	-17.298	-17.046
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.545	-43.152	-48.751
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-26.709	-28.970	-35.407
3.04.02.02	Remuneração da administração	-5.623	-5.310	-6.710
3.04.02.03	Participações de empregados e administradores	-12.213	-8.872	-6.634
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	20.607	-10.247	281.101
3.04.04.01	Outras Receitas (Despesas) Operacionais Liquidas	20.607	-10.247	281.101
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.740	-1.145	-3.709
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	271.089	212.990	471.070
3.06	Resultado Financeiro	-128.791	-126.830	-211.901
3.06.01	Receitas Financeiras	29.097	32.657	42.328
3.06.02	Despesas Financeiras	-157.888	-159.487	-254.229
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	142.298	86.160	259.169
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45.524	-36.458	-36.716
3.08.01	Corrente	-45.610	-36.202	-37.380
3.08.02	Diferido	86	-256	664
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	96.774	49.702	222.453
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	96.774	49.702	222.453
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.810	-887	174.204
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	63.964	50.589	48.249
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,199	-0,01	1,46
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
3.99.02.01	ON	0,199	-0,01	1,46

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	96.774	49.702	222.453
4.02	Outros Resultados Abrangentes	301	3.520	299
4.02.02	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	301	3.520	299
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	97.075	53.222	222.752
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	33.111	2.633	174.503
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	63.964	50.589	48.249

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	179.591	146.722	146.647
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	353.901	298.903	287.341
6.01.01.01	Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	142.298	86.160	259.169
6.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.267	250	409
6.01.01.03	Depreciação das propriedades para investimento	42.831	40.292	46.825
6.01.01.04	Amortização da comissão sobre debêntures	8.775	3.388	4.801
6.01.01.05	Juros, variações monetárias sobre empréstimos e Debêntures	152.134	150.631	224.279
6.01.01.07	Provisão para perda do contas a receber	3.037	2.472	11.384
6.01.01.09	Amortizações	0	706	0
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-2.740	1.145	3.709
6.01.01.13	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	6.192	20	-52
6.01.01.14	Juros capitalizado	107	10.513	23.192
6.01.01.15	Resultado na venda de participações	0	0	-286.375
6.01.01.16	Ações em tesouraria	0	3.326	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.656	-6.379	47.188
6.01.02.01	Contas a receber	-27.686	18.729	-7.207
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-21.893	-4.800	65.345
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-418	40.965	146.808
6.01.02.04	Dividendos a receber	249	-151	-21
6.01.02.05	Depósitos judiciais	15	-70	350
6.01.02.06	Adiantamento a fornecedores	0	57	6.467
6.01.02.07	Demais ativos	23.196	-37.319	-2.004
6.01.02.08	Fornecedores	2.378	-2.364	-17.845
6.01.02.11	Impostos e contribuições a recolher	-1.356	-1.990	-15.620
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	521	74	-109.308
6.01.02.13	Res-sperata a apropriar	-6.598	-16.108	-16.462
6.01.02.14	Demais contas a pagar	31.924	-1.870	-9.633
6.01.02.15	Contas a receber de partes relacionadas	-1.141	-1.532	6.318

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
6.01.02.17	Contas a pagar para partes relacionadas	-325	0	0
6.01.02.19	Dividendos a pagar	7.790	0	0
6.01.03	Outros	-180.966	-145.802	-187.882
6.01.03.01	Juros pagos	-158.896	-111.550	-187.086
6.01.03.02	IRPJ e CSLL pagos	-30.240	-35.037	-7.317
6.01.03.03	Dividendos recebidos	8.170	785	6.521
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.562.446	-15.954	863.835
6.02.01	(Acréscimo) de títulos de valores mobiliários	-331.221	4.221	-106.046
6.02.02	(Acréscimo) do ativo imobilizado	-6.670	132	-6.676
6.02.03	(Acréscimo) das propriedades para investimento	-1.151.135	8.483	-53.987
6.02.04	(Acréscimo) decréscimo de investimentos	-73.420	-28.790	-120.568
6.02.05	Venda de investimento	0	0	1.151.112
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.568.260	-85.196	-1.188.736
6.03.01	Captação de empréstimos e debêntures	1.164.984	750.000	161.648
6.03.02	Comissão para aquisição de empréstimos e debêntures	-11.283	-717	-277
6.03.03	Pagamento de empréstimos e debêntures	-884.738	-717.999	-1.005.417
6.03.04	Aportes de capitais por minoritários	465.711	0	0
6.03.05	Dividendos pagos	0	-120.000	-344.989
6.03.06	Aumento de capital por sócios	863.550	0	0
6.03.07	Ajustes por conversão de investimentos e valorização dos ativos financeiros	301	3.520	299
6.03.08	Gastos com emissão de Ações	-30.265	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	185.405	45.572	-178.254
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	215.896	170.324	348.578
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	401.301	215.896	170.324

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518
5.04	Transações de Capital com os Sócios	833.285	0	0	0	0	833.285	465.711	1.298.996
5.04.01	Aumentos de Capital	863.550	0	0	0	0	863.550	0	863.550
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-30.265	0	0	0	0	-30.265	0	-30.265
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	465.711	465.711
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.641	23.377	301	25.319	63.964	89.283
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.810	0	32.810	63.964	96.774
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.641	-9.433	301	-7.491	0	-7.491
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	301	301	0	301
5.05.02.06	Constituição de reserva legal	0	0	1.641	-1.641	0	0	0	0
5.05.02.07	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-7.792	0	-7.792	0	-7.792
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	1.633.048	0	47.868	213.594	9.517	1.904.027	1.258.770	3.162.797

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008	717.455	1.878.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.544	0	-1.544	0	-1.544
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	46.227	311.104	5.696	1.159.464	717.455	1.876.919
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.326	0	-120.000	0	-116.674	-38.949	-155.623
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.326	0	0	0	3.326	0	3.326
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-120.000	0	-120.000	0	-120.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-38.949	-38.949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-887	3.520	2.633	50.589	53.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-887	0	-887	50.589	49.702
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	3.520	3.520	0	3.520
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	3.520	3.520	0	3.520
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	0	46.227	190.217	9.216	1.045.423	729.095	1.774.518

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680	936.630	2.112.310
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	799.763	-3.326	37.517	336.329	5.397	1.175.680	936.630	2.112.310
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-189.175	0	-189.175	-267.424	-456.599
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-345.000	0	-345.000	0	-345.000
5.04.08	Efeito dos aportes efetuados pelos acionistas não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	-267.424	-267.424
5.04.09	Ganho em operações com empresas controladas	0	0	0	155.825	0	155.825	0	155.825
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	174.204	299	174.503	48.249	222.752
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	174.204	0	174.204	48.249	222.453
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	299	299	0	299
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	299	299	0	299
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	8.710	-8.710	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	8.710	-8.710	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	799.763	-3.326	46.227	312.648	5.696	1.161.008	717.455	1.878.463

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.01	Receitas	493.368	532.352	756.382
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	493.368	511.978	470.007
7.01.02	Outras Receitas	0	20.374	286.375
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-135.087	-179.818	-165.325
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-113.673	-151.484	-125.966
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.922	-11.833	-24.181
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-11.492	-16.501	-15.178
7.03	Valor Adicionado Bruto	358.281	352.534	591.057
7.04	Retenções	-44.098	-48.201	-53.566
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-44.098	-48.201	-53.566
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	314.183	304.333	537.491
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.681	314	32.689
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.740	-1.145	-3.709
7.06.02	Receitas Financeiras	29.097	32.657	42.328
7.06.03	Outros	13.844	-31.198	-5.930
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	359.864	304.647	570.180
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	359.864	304.647	570.180
7.08.01	Pessoal	37.043	36.646	32.933
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.868	21.210	19.764
7.08.01.02	Benefícios	13.604	10.105	8.293
7.08.01.04	Outros	5.571	5.331	4.876
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	68.664	58.793	61.237
7.08.02.01	Federais	63.128	54.374	57.138
7.08.02.03	Municipais	5.536	4.419	4.099
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	157.383	159.506	253.557
7.08.03.01	Juros	147.860	152.560	244.851
7.08.03.03	Outras	9.523	6.946	8.706
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	96.774	49.702	222.453

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	32.810	-887	174.204
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	63.964	50.589	48.249

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

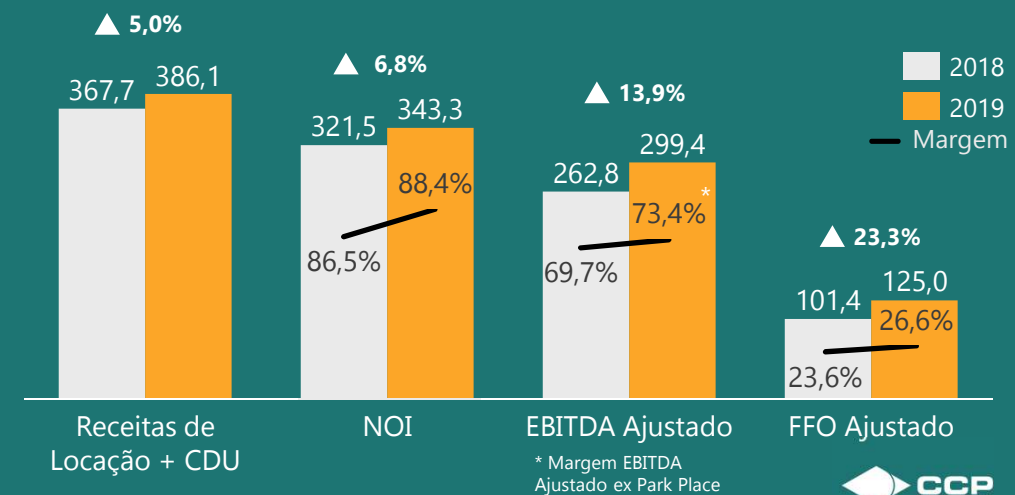
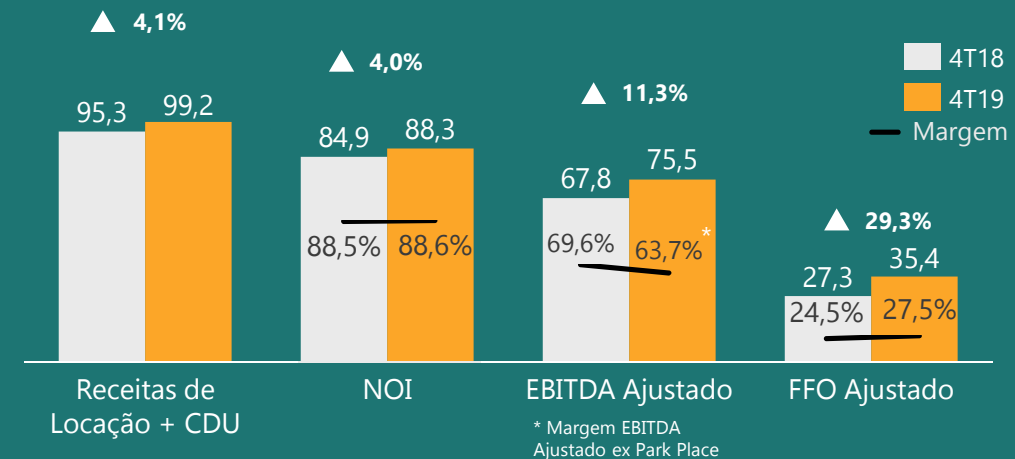
EBITDA ajustado **cresce 13,9%**,
para R\$299,4 mm em 2019

FFO ajustado **cresce 23,3%**,
para R\$125 mm em 2019

Revisionais de edifícios atingem
leasing spread nominal de **23,8%**

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (B3: CCPR3) ("CCP" ou "Companhia"), uma das principais empresas de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais do Brasil, anuncia seus resultados referentes ao quarto trimestre de 2019. Os resultados ora apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e Respectivas Notas, publicadas pela Companhia nesta data.

destaques



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INDICADORES FINANCEIROS – IFRS (R\$ MILHÕES)

	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Receita Líquida	128,5	111,6	15,2%	470,8	489,8	-3,9%
EBITDA Ajustado	75,5	67,8	11,3%	299,4	262,8	13,9%
<i>Margem EBITDA Ajustado (ex Park Place)</i>	<i>63,7%</i>	<i>69,6%</i>	<i>-5,9 pp.</i>	<i>73,4%</i>	<i>69,7%</i>	<i>3,7 pp.</i>
NOI – Receita Operacional Líquida	88,3	84,9	4,0%	343,3	321,5	6,8%
<i>Margem NOI</i>	<i>89,0%</i>	<i>89,1%</i>	<i>-0,1 pp.</i>	<i>88,9%</i>	<i>87,4%</i>	<i>1,5 pp.</i>
FFO Ajustado - Funds From Operations	35,4	27,3	29,3%	125,0	101,4	23,3%
<i>Margem FFO Ajustado</i>	<i>27,5%</i>	<i>24,5%</i>	<i>3,0 pp.</i>	<i>26,6%</i>	<i>23,6%</i>	<i>2,9 pp.</i>
Lucro/Prejuízo do Período	53,4	-0,6	NA	96,8	49,7	94,7%
<i>Margem Líquida</i>	<i>41,6%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>42,1 pp.</i>	<i>20,6%</i>	<i>10,1%</i>	<i>10,4 pp.</i>

INDICADORES OPERACIONAIS

	4T19	4T18	4T19 X 4T18
Ocupação Física	91,4%	92,6%	-1,2 pp.
<i>Ocupação Física ex Birmann 10</i>	<i>93,7%</i>	<i>92,6%</i>	<i>1,1 pp.</i>
Ocupação Financeira	93,7%	94,2%	-0,5 pp.
<i>Ocupação Física ex Birmann 10</i>	<i>94,7%</i>	<i>94,2%</i>	<i>0,5 pp.</i>
Portfólio Próprio (mil m²)	246,8	231,8	6,5%
Portfólio Sob Gestão (mil m²)	424,8	413,2	2,8%

sumário de indicadores

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

O ano de 2019 foi um ano desafiador para a economia brasileira. A expectativa de crescimento no início do ano era extremamente positiva devido a entrada do novo governo. Esse otimismo, no entanto, foi frustrado pelos resultados ao longo do ano, pela demora na aprovação da reforma da previdência, e pelas diversas crises políticas internas. O cenário externo ainda corroborou para um desaquecimento global da economia com a tensão comercial entre Estados Unidos e China e a queda dos juros nos Estados Unidos, que fortaleceu o dólar ante o real.

Mesmo o cenário brasileiro demonstrando baixo crescimento, a inflação atingiu patamares menores que o esperado, possibilitando o Banco Central a seguir com a queda de juros e favorecendo o investimento na bolsa de valores.

Para a CCP, o ano também foi bastante ativo e teve, como destaque, seu RE-IPO. Buscando otimizar sua estrutura de capitais, a CCP realizou e concluiu a Oferta Pública de distribuição primária de ações, aumentando o capital social da Companhia em R\$ 863,5 milhões.

Ainda em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital, a CCP colocou esforços no trabalho de *liability management* ao longo de 2019 através de algumas emissões e pré-pagamento de dívidas. No início do ano, a CCP realizou a emissão da 11ª Debênture no valor R\$ 300 milhões e no 4T19 captou mais R\$ 470 milhões com a emissão da 12ª Debênture e a 1ª Debênture da CCP Marfim. A destinação dos recursos foi utilizada para o pré-pagamento da 8ª Debênture, da Célula de Crédito Bancário e de dois financiamentos imobiliários destinados à construção do Shopping Cerrado e do Tietê Plaza Shopping.

mensagem da administração

Na frente de M&A, a CCP também realizou algumas transações relevantes. Em junho, a Companhia adquiriu 100% do Edifício Birmann 10, com 14.421 m² de área BOMA. Já no final do ano, concluiu a aquisição das torres D e E do Condomínio WTorre JK, representando a aquisição de 35.152,52m² de área BOMA. Ainda, a CCP concluiu a venda da totalidade de sua participação no Centro Empresarial Faria Lima.

No segmento de edifícios corporativos, a CCP continuou a evoluir na locação de suas propriedades. Os edifícios JK Financial Center e Miss Silvia Morizono encerram o ano de 2019 com 100% de ocupação física, enquanto o edifício Birmann 10, adquirido completamente vago, encerra o ano 50% locado.

Seguindo no mercado de escritórios, foi possível observar a alta de preços nas revisões de contratos em 2019, resultando num crescimento progressivo de leasing spreads para a CCP. O 2T19 surpreendeu com um leasing spread nominal de +9,1% e alcançou, no próximo trimestre, o duplo dígito de crescimento de +15,6%. Dessa forma, o ano de 2019 se encerrou com um leasing spread nominal de +23,8%.

No segmento de Shopping Center, o total de venda dos shoppings da CCP teve aumento de 6,4% no 4T19 em relação ao mesmo trimestre de 2018 e a vacância demonstrou queda novamente, terminando o ano com apenas 4,9% de vacância física e 5,2% de vacância financeira. O NOI dos shoppings da CCP segue num crescimento progressivo, finalizando o ano em R\$ 343,3 milhões contra R\$ 321,5 milhões em 2018.

A CCP continua investindo na gestão de seus empreendimentos e na geração de resultados positivos para seus acionistas e clientes. Sendo assim, encerra o ano de 2019 extremamente satisfeita com suas realizações e na expectativa de manter e superar seu desempenho em 2020.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MAIO

AQUISIÇÃO 7º ANDAR MISS SILVIA MORIZONO

Em maio, a CCP concluiu a aquisição do 7º andar do Edifício Miss Silvia Morizono no valor total de R\$ 35 milhões. O imóvel possui a área privativa de 1.253 m² e a área BOMA de 1.394,25 m², estando 100% locado.

JUNHO

AQUISIÇÃO BIRMANN 10

Em junho, a CCP adquiriu imóvel localizado na Rua Verbo Divino nº 1400, bairro Chácara Santo Antônio, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com área BOMA de 14.421 m² (12.200 m² de área privativa), no valor total de R\$ 87,6 milhões, que será pago em 12 (doze) parcelas de R\$ 7,3 milhões cada, acrescidas de uma taxa de remuneração de 4,19% ao ano, calculada pro rata temporis. O imóvel era de propriedade da Fundação Sistel de Seguridade Social e foi adquirido pela CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da Companhia.

SETEMBRO

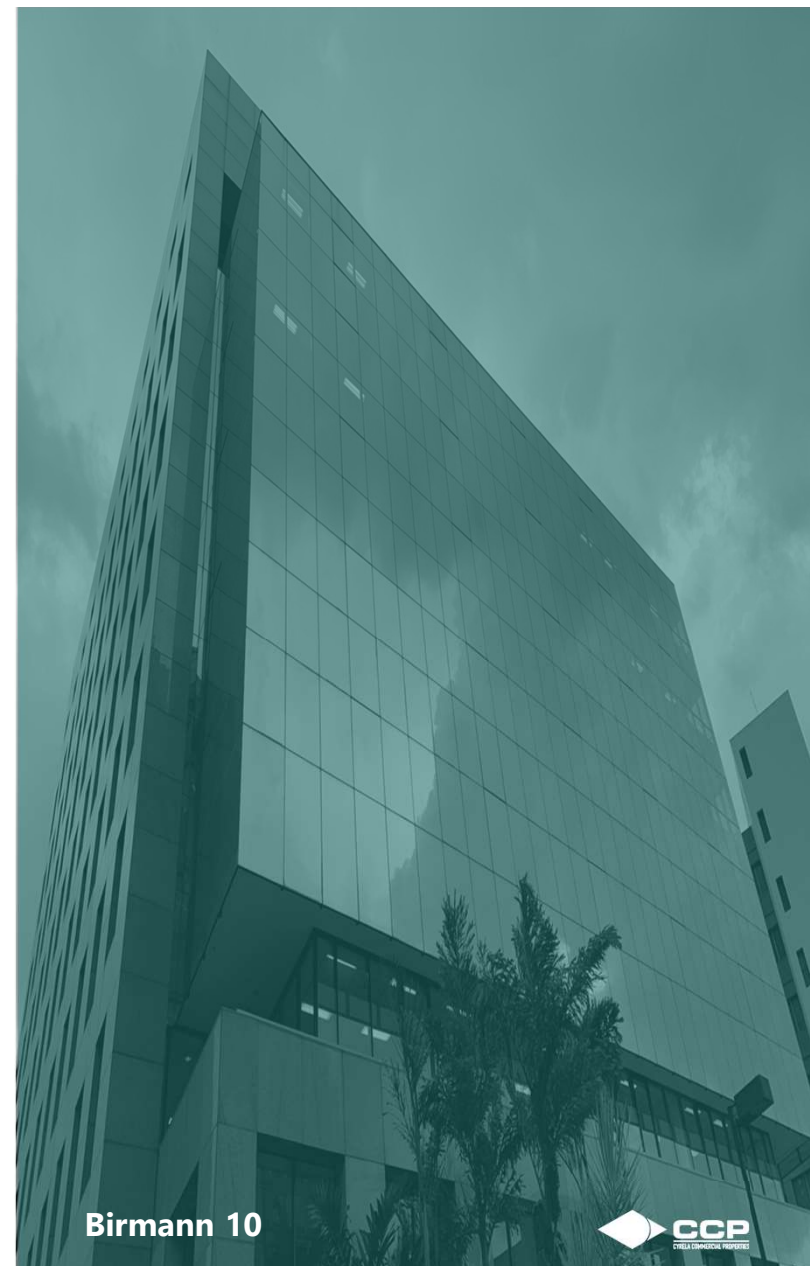
PARCERIA DELIVERY CENTER

Em setembro, a CCP assinou acordo de investimento para deter participação de até 11,28% do capital social da Delivery Center Holding S.A., além de aporte de R\$ 12 milhões, com opção de incremento desta participação para até 14%. A parceria com a Delivery Center fortalece a estratégia da Companhia voltada para o desenvolvimento do comércio eletrônico por meio de sua plataforma ON Stores, que viabiliza a integração do varejo físico com o varejo online, tendo como ponto de distribuição as lojas e centros de alimentação de seus shoppings.

LOCAÇÃO BIRMANN 10

Em setembro, foram locados 6.825 m² de área BOMA do Edifício Birman 10, referentes a quatro andares, para a KPMG. Dessa forma, o edifício Birman 10 encerrou o terceiro trimestre de 2019, três meses após sua entrega, com quase 50% de ocupação física.

realizações 2019



Birman 10



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

OUTUBRO

AQUISIÇÃO 18º ANDAR FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

Em outubro, a CCP concluiu a aquisição do 18º andar do Edifício Faria Lima Financial Center, pelo valor total de R\$40 milhões. O imóvel possui a área BOMA de 1.460,3 m² e está locado para o Bank of America Merrill Lynch.

NOVEMBRO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

A CCP, em conjunto com o Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A., o Banco Itaú BBA S.A., o Banco Morgan Stanley ("Agente Estabilizador"), o Banco J. Safra S.A. e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, concluiu em novembro a realização da oferta pública de distribuição primária de 45.450.000 de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia, realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta") ao preço de R\$19,00 por Ação, perfazendo o total de R\$863,5 milhões por meio de um aumento do capital social da Companhia.

DEZEMBRO

VENDA CENTRO EMPRESARIAL FARIA LIMA

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

AQUISIÇÃO TORRES JK

Em dezembro, a CCP concluiu a aquisição, em conjunto com a CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC, da totalidade das cotas de emissão dos Fundos de Investimento JK D e E – FII, titulares, respectivamente, do 5º ao 22º e 5 Pavimentos da Torre D e Torre E do Condomínio WTorre JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235. A operação representa a aquisição de 35.152,52m² de área BOMA, pelo total de R\$1,05 bilhões, na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela Parallel LLC.

LEASING SPREAD POSITIVO

No 4T19, as revisões dos contratos de locação de edifícios corporativos da CCP tiveram um leasing spread nominal de +23,8%.

EVENTO SUBSEQUENTE

AQUISIÇÃO 17º ANDAR FARIA LIMA FINANCIAL CENTER

Em fevereiro de 2020, a Companhia firmou compromisso de compra e venda para aquisição do 17º andar do Edifício Faria Lima Financial Center no valor de R\$ 43 milhões.

realizações 2019



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

LIABILITY MANAGEMENT

EMIÇÃO DE DEBÊNTURES

11ª DEBÊNTURE CCP S.A.

Em abril, a CCP emitiu a sua décima primeira Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da Companhia, no valor total de R\$ 300 milhões, em 2 (duas) séries. As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de maio de 2022. As debêntures da Segunda Série, terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 15 de maio de 2024.

12ª DEBÊNTURE CCP S.A.

A CCP emitiu a sua décima segunda Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, no valor total de R\$ 360 milhões, pelo prazo de oito anos, e juros remuneratórios equivalentes a CDI + 1,29% ao ano.

1ª DEBÊNTURE CCP MARFIM

Realização da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$ 110 milhões, também com prazo de oito anos, e com juros remuneratórios anuais equivalentes a CDI + 1,13%.

PRÉ-PAGAMENTO DE DÍVIDAS

8ª DEBÊNTURE CCP S.A.

Em julho, a Companhia pré-pagou a 8ª emissão de debêntures, no valor total de R\$134,9 milhões.

CÉLULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

No 4T19, a Companhia liquidou um endividamento existente a juros anuais de TR + 9,60% ao ano.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CCP CALIANDRA

A CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada da Companhia, realizou o pré-pagamento do financiamento imobiliário destinado à construção do Shopping Cerrado, no montante aproximado de R\$ 95,6 milhões, cujo custo era de TR + 9,52% ao ano.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CCP MARFIM

No 4T19, a CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada da Companhia, liquidou o financiamento imobiliário destinado ao Tietê Plaza Shopping, indexado a juros anuais de TR + 9,30%.

Como resultado dessa reestruturação de dívidas, o custo médio total das dívidas da Companhia atinge o patamar de 6,96% ao ano, contra 8,99% ao ano.

realizações 2019



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 DESEMPENHO OPERACIONAL ¹

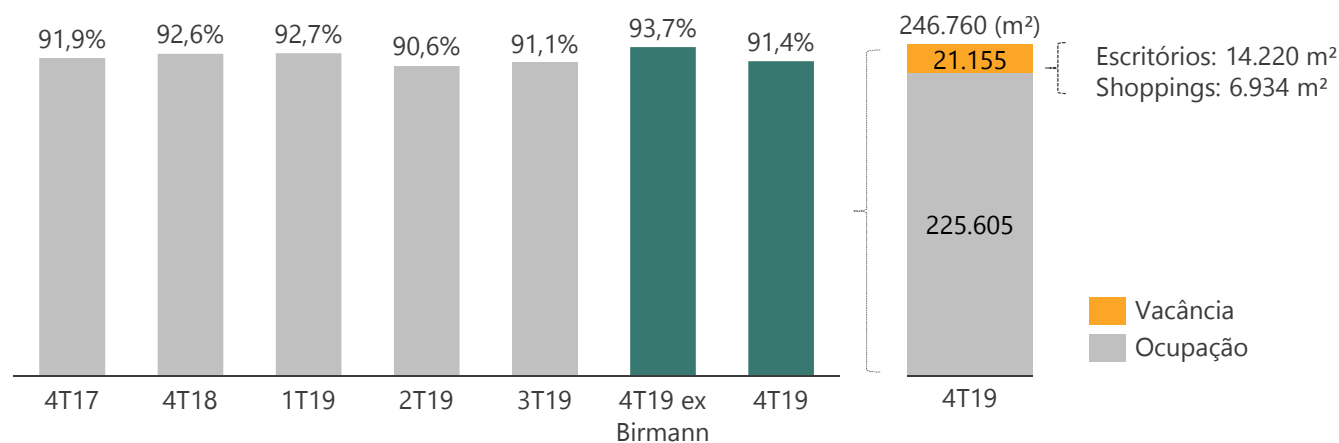
2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação física do portfólio da CCP, calculado como o total de espaço ocupado sobre o total de espaço disponível para locação, ficou em 91,4% no 4T19.

No segundo trimestre de 2019 a companhia adquiriu o edifício Birmann 10, com aproximadamente 12.200 m² de área privativa e completamente vago. Por tal motivo, a taxa de ocupação física dos edifícios corporativos se apresentou inferior à mesma taxa do primeiro trimestre do ano, mas já vem se recuperando no quarto trimestre devido às novas locações no edifício.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FÍSICA PORTFÓLIO CCP (%) *

* Ocupação física calculada considerando o total de espaço disponível para locação no último mês do trimestre.



Resultados 4T19 | 1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, sem considerar efeitos de consolidação contábil, quando aplicável.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

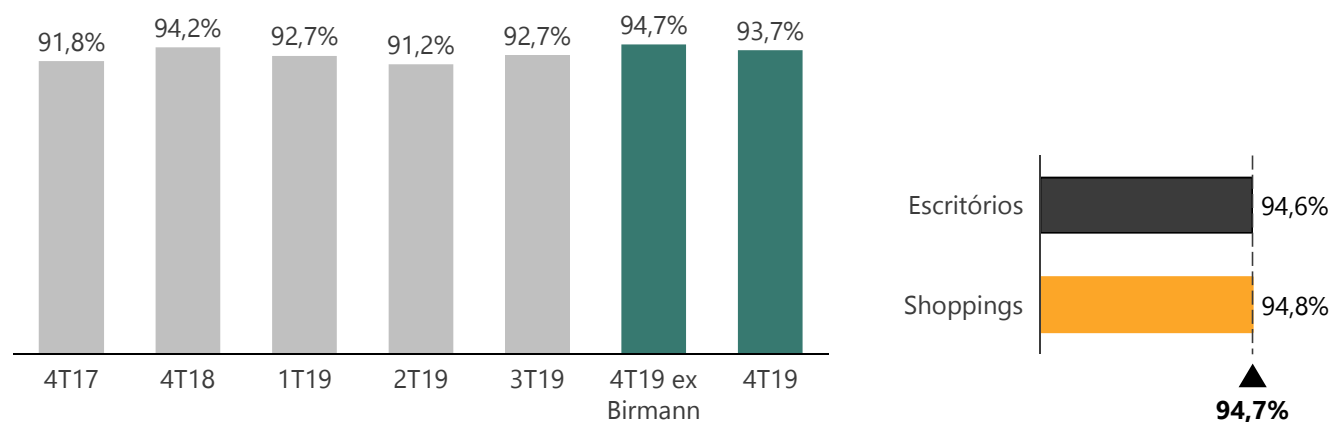
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.1 ÍNDICES DE OCUPAÇÃO

A ocupação financeira da CCP, calculada como receita potencial auferida nas áreas ocupadas sobre a receita potencial do portfólio, terminou o ano em em 93,7%. Excluindo o efeito da aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação financeira da CCP no 4T19 ficou em 94,7%, com aumento de 0,5 p.p em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO FINANCEIRA PORTFÓLIO CCP (%) *

* Ocupação financeira calculada considerando a receita potencial auferida no último mês do trimestre.



Resultados 4T19



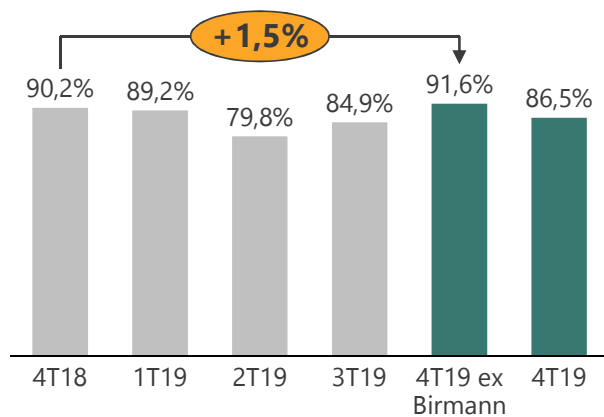
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

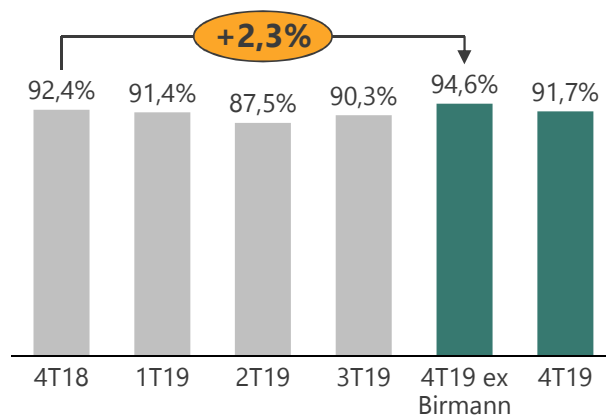
2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

Com a aquisição do Edifício Birmann 10, a taxa de ocupação física e financeira dos edifícios corporativos se apresentam inferior às mesmas taxas do primeiro trimestre do ano. Excluindo o efeito da aquisição, a taxa de ocupação física cresceu 1,5 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e a taxa de ocupação financeira, 2,3 p.p.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



Resultados 4T19

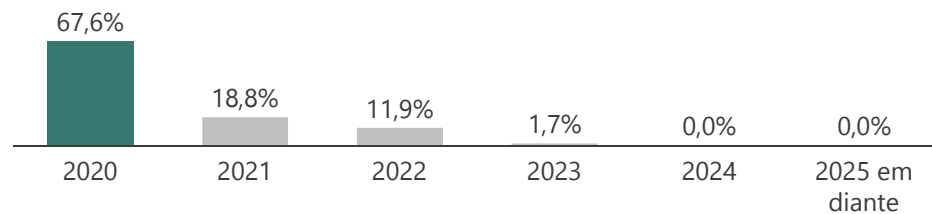


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

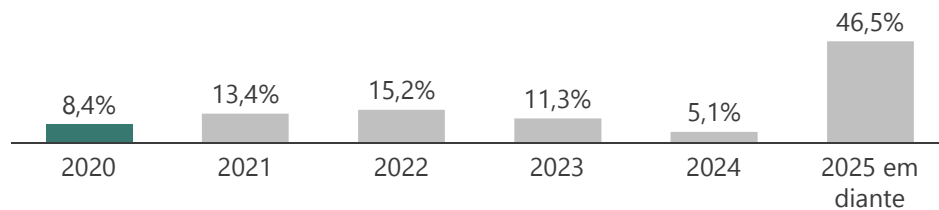
2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

VENCIMENTO DOS CONTRATOS – REVISIONAIS (% R\$)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS – RECEITA DE ALUGUEL (% R\$)



Resultados 4T19



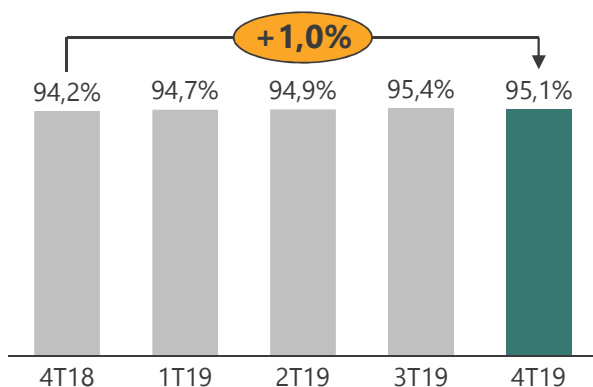
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

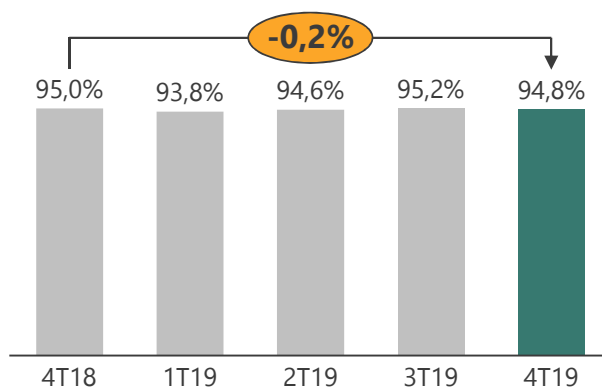
2.3 SHOPPING CENTERS

As ocupações física dos shoppings da CCP continua crescendo a cada trimestre, tendo um aumento no 4T19 1 ponto percentual, para 95,1%. Já a ocupação financeira encerrou o trimestre com 94,8% de ocupação financeira.

OCUPAÇÃO FÍSICA



OCUPAÇÃO FINANCEIRA



Resultados 4T19



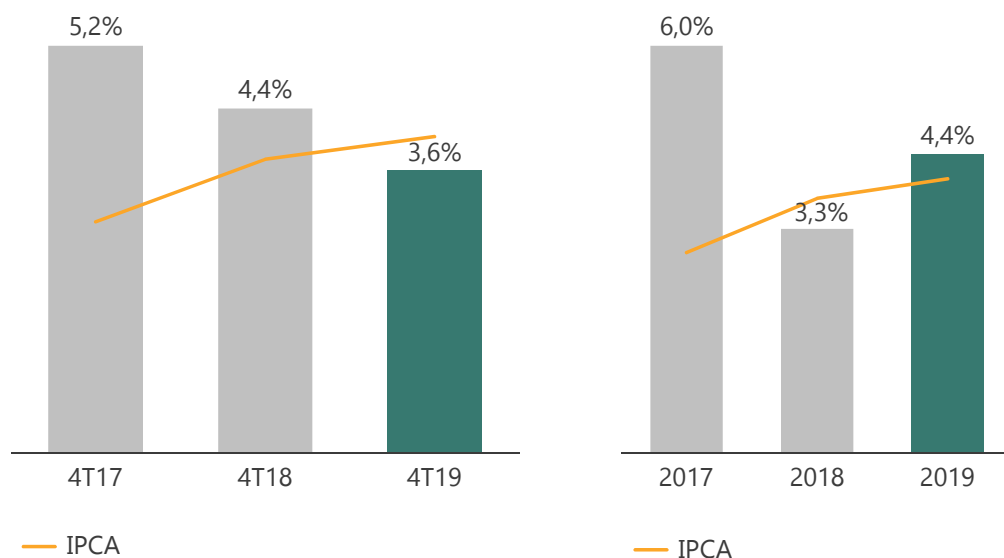
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

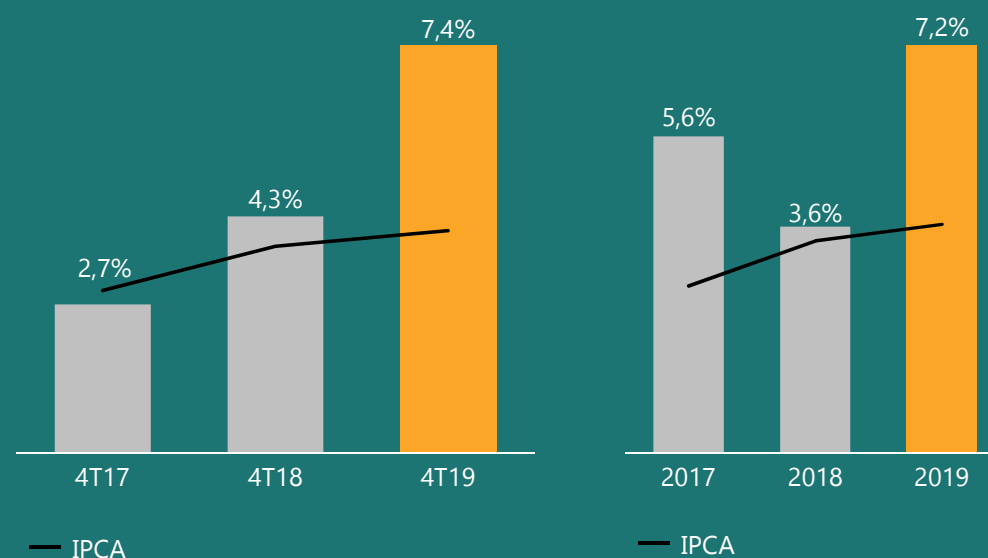
SAME STORE SALE (SSS) ¹

VENDAS NAS MESMAS LOJAS (%)



SAME STORE RENT (SSR) ¹

ALUGUÉIS NAS MESMAS LOJAS (%)



Resultados 4T19 | 1. A partir deste trimestre será considerado todos os shoppings do portfólio CCP para fins de cálculo do Same Store Sale e Same Store Rent.

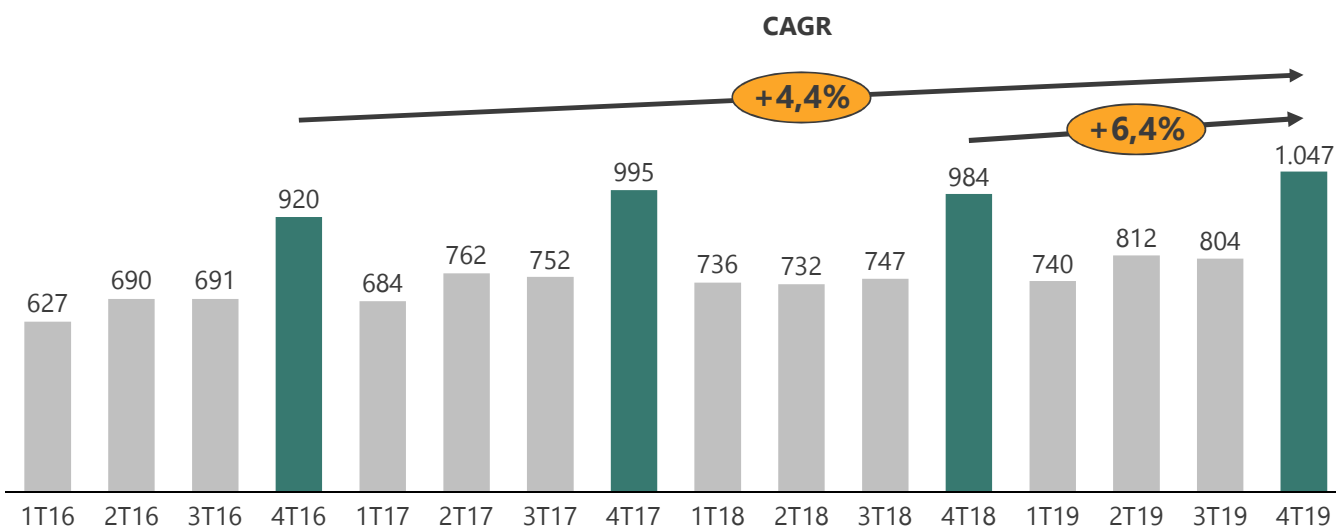
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

VENDAS (R\$ MM)

No 4T19, as vendas nos shoppings centers em que a CCP participa atingiram R\$ 1,05 bilhões, com variação positiva de 6,4% sobre as vendas contratadas no mesmo trimestre do ano anterior.



Resultados 4T19



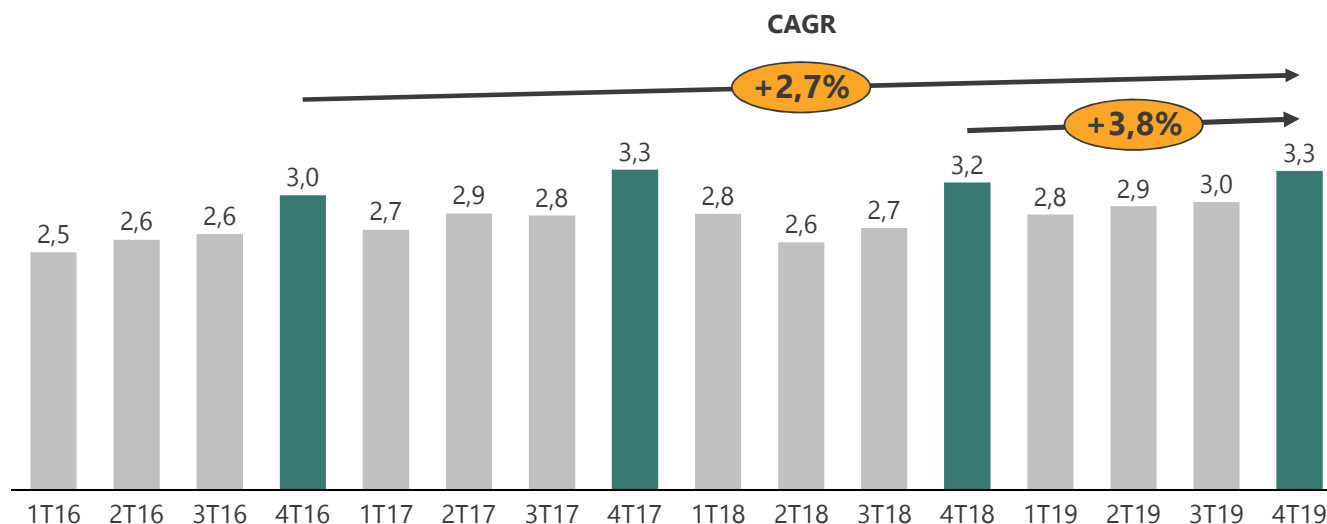
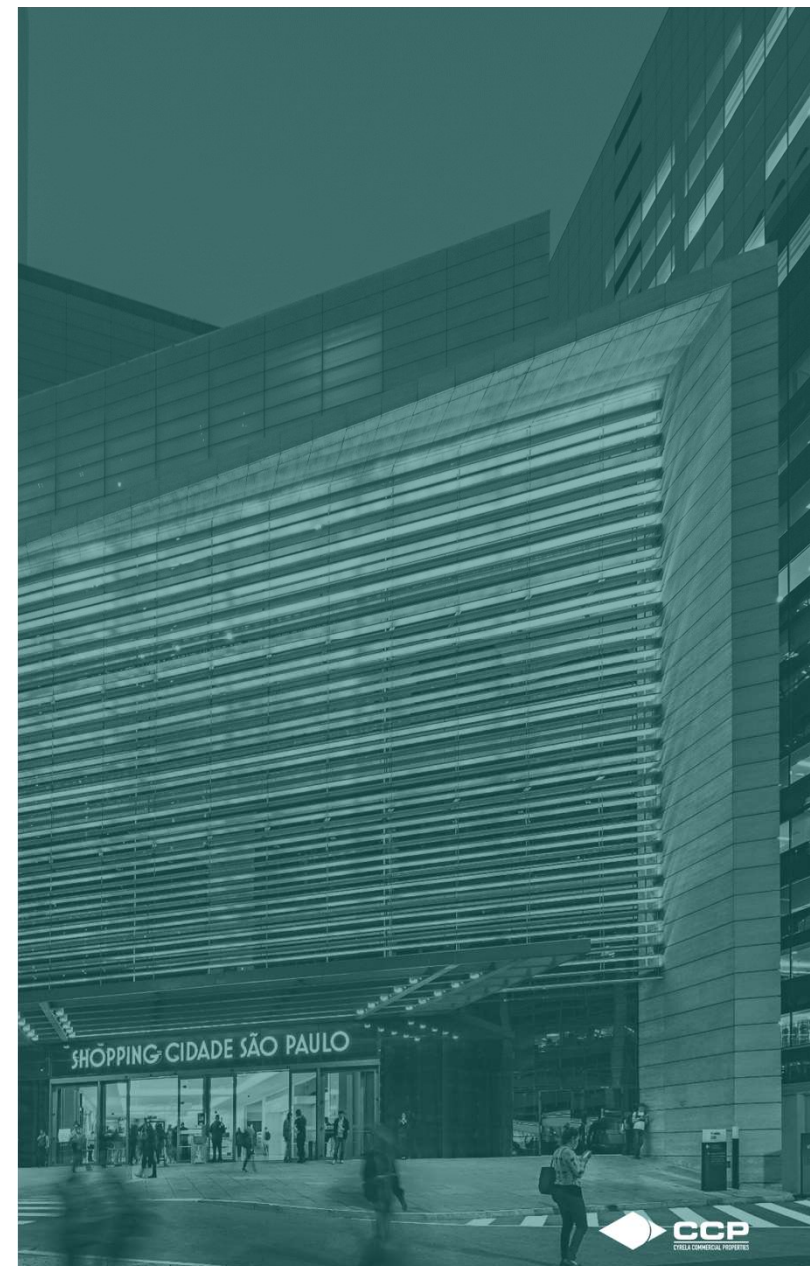
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

2 DESEMPENHO OPERACIONAL

2.3 SHOPPING CENTERS

FLUXO DO ESTACIONAMENTO (MM)

Os shopping centers da CCP receberam aproximadamente 3,3 milhões de veículos nos estacionamentos durante o quarto trimestre de 2019, representando aumento de 3,8% em relação ao 4T18.

**Resultados 4T19**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO ¹

3.1 RECEITA BRUTA

A Receita Bruta da CCP no 4T19 foi de R\$ 136,6 milhões, representando um aumento de 12,7% em relação à receita bruta 4T18. Na receita de locação de edifícios, foi registrado um estorno da receita do empreendimento Centro Empresarial Faria Lima, em função da venda da SPE CCP Alecrim no final do trimestre. Mesmo assim, tal receita aumentou 6,8% no 4T19, refletida por novas locações no segmento e um leasing spread nominal de +23,8%.

Receita Bruta por Segmento (R\$ mil) IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Locação de Edifícios Corporativos	36.881	34.539	6,8%	144.933	136.808	5,9%
Locação de Shopping Centers	59.010	56.271	4,9%	226.415	207.086	9,3%
Cessão de Direito de Uso	3.323	4.486	-25,9%	14.771	23.804	-37,9%
Subtotal Locação de Imóveis + CDU	99.213	95.298	4,1%	386.119	367.698	5,0%
Prestação de Serviços	15.851	6.928	128,8%	38.072	27.738	37,3%
Estacionamento	21.551	19.019	13,3%	75.580	66.733	13,3%
Subtotal Serviços de Administração	37.402	25.947	44,1%	113.652	94.471	20,3%
Subtotal Receitas Recorrentes	136.614	121.246	12,7%	499.771	462.169	8,1%
Vendas e Incorporação	-	-	NA	-	62.400	NA
Total	136.614	121.246	12,7%	499.771	524.569	-4,7%

Resultados 4T19

1. As análises realizadas nesta seção referem-se a dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios do IFRS, exceto onde expressamente indicado.

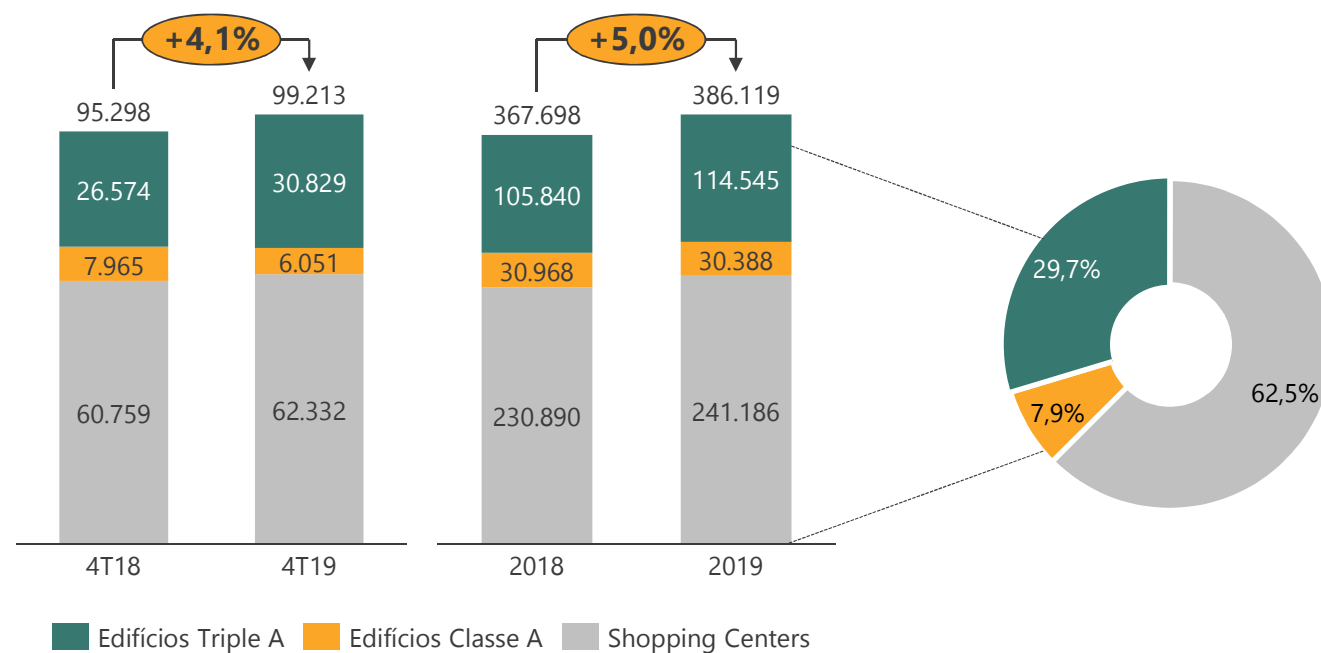
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.1 RECEITA BRUTA

RECEITAS DE LOCAÇÃO (R\$ MM)

As receitas recorrentes de locação somaram R\$ 99,2 milhões no 4T19, valor que é 4,1% maior do que os R\$95,2 milhões registrados no 4T18. Em 2019, a mesma teve aumento de 5% em relação ao ano passado. Esse aumento se deu principalmente pelas locações do Miss Silva Morizono, que hoje está 100% locado.



Resultados 4T19



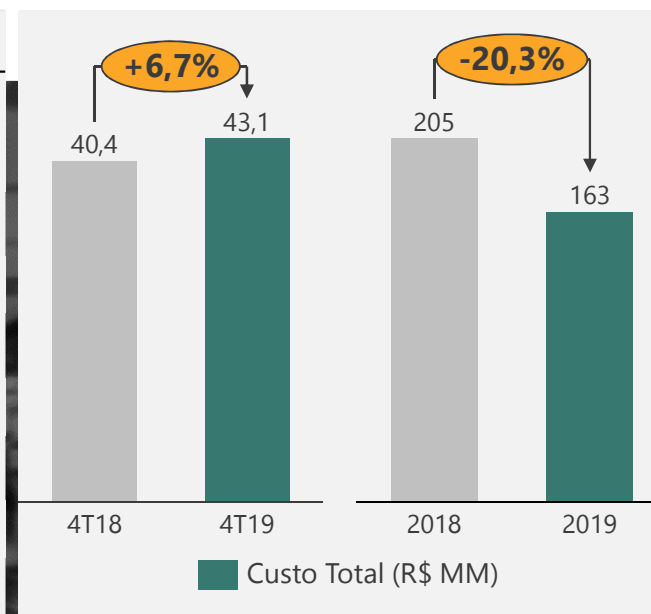
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.2 CUSTO

Os custos recorrentes de locação e serviços prestados no 4T19 foram de R\$ 43,1 milhões, valor 6,7% superior aos custos registrados no 4T18. No ano, esse valor teve uma queda de 20,3% em relação aos custos do ano anterior.

Custo por Segmento (R\$ mil) IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Edifícios Corporativos	4.387	4.841	-9,4%	16.122	18.633	-13,5%
Shopping Centers	19.022	18.491	2,9%	74.274	84.362	-12,0%
Subtotal Imóveis	23.409	23.333	0,3%	90.396	102.994	-12,2%
Prestação de Serviços	1.845	2.044	-9,8%	7.678	7.879	-2,5%
Estacionamento	17.868	15.027	18,9%	65.187	54.650	19,3%
Subtotal Serviços de Administração	19.712	17.071	15,5%	72.865	62.529	16,5%
Subtotal Custos Recorrentes	43.121	40.404	6,7%	163.261	165.523	-1,4%
Vendas de Propriedades	-	-	NA	-	39.412	NA
Total	43.121	40.404	6,7%	163.261	204.935	-20,3%



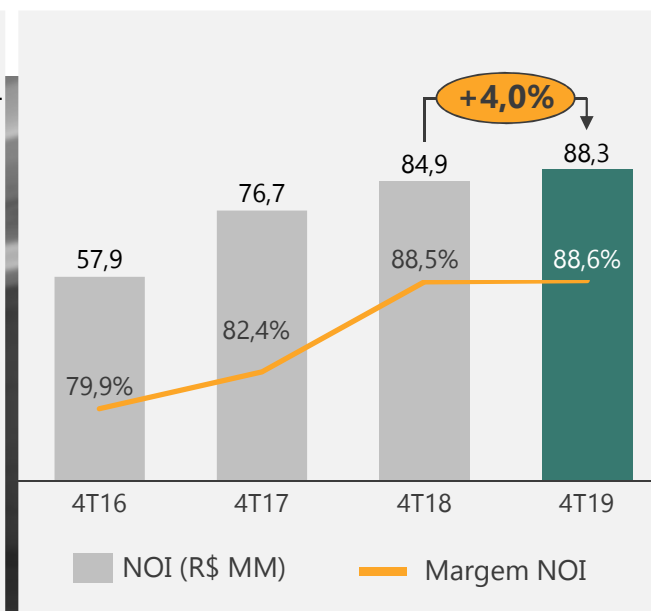
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.3 NOI (RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA)

O NOI da CCP no 4T19 foi de R\$ 88,3 milhões e em 2019, R\$ 343,3 milhões (+4% vs 4T18 e +6,8% vs 2018). A Margem NOI em 2019 aumentou 1,9 p.p. quando comparado com a margem de 2018, atingindo 88,5% ao excluir a Cessão de Direito de Uso.

NOI (R\$ mil) - IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Receita de Locação	95.890	90.811	5,6%	371.348	343.894	8,0%
Cessão de Direito de Uso	3.323	4.486	-25,9%	14.771	23.804	-37,9%
(-) Despesas Diretas dos Empreendimentos	10.946	10.434	4,9%	42.792	46.168	-7,3%
NOI	88.267	84.864	4,0%	343.327	321.530	6,8%
NOI Edifícios Corporativos	35.462	32.324	9,7%	138.777	128.309	8,2%
NOI Shoppings	49.483	48.053	3,0%	189.779	169.418	12,0%
Cessão de Direito de Uso	3.323	4.486	-25,9%	14.771	23.804	-37,9%
Margem NOI ¹	88,6%	88,5%	0,1 pp.	88,5%	86,6%	1,9 pp.



1. Margem NOI calculada excluindo a Cessão de Direito de Uso.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

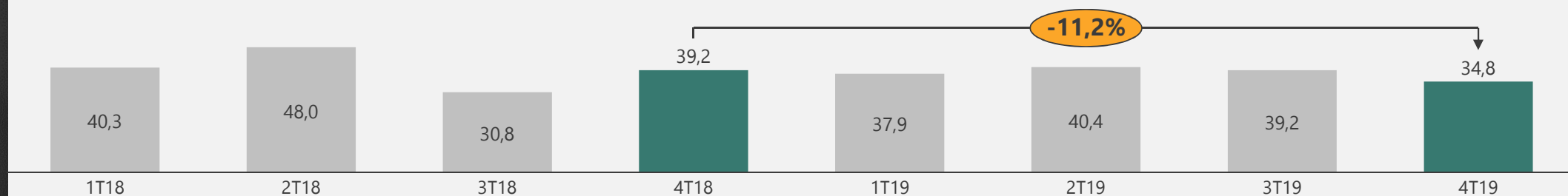
3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.4 RESULTADO FINANCEIRO

No 4T19 foi apurada uma despesa financeira de R\$ 39,8 milhões, valor 0,5% inferior ao registrado no 4T18.

Resultado Financeiro (R\$ mil) - IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Despesas Financeiras	(39.807)	(39.987)	-0,5%	(157.888)	(159.487)	-1,0%
Receita Financeira	9.962	8.549	16,5%	29.097	32.657	-10,9%
Total	(29.845)	(31.438)	-5,1%	(128.791)	(126.830)	1,5%

DESPESAS FINANCEIRAS (R\$MM) ¹



1. Despesas financeiras excluindo os fees de pré-pagamento.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.5 LUCRO LÍQUIDO

As operações controladas pela CCP registraram no ano o lucro de R\$ 96,7 milhões, representando aumento de 94,7% em relação ao lucro obtido em 2018. A margem líquida da CCP no 4T19 teve aumento de 42,1 pontos percentuais em relação ao 4T18, ficando em 41,6% e, no ano de 2019, aumento de 10,4 pontos percentuais em relação a 2018.

Lucro Líquido (R\$ mil) - IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Lucro/ Prejuízo do Período	53.401	(568)	NA	96.774	49.702	94,7%
(-) Atribuído a Sócios Não Controladores	15.365	13.210	16,3%	63.964	50.589	26,4%
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.036	(13.778)	NA	32.810	(887)	NA
Receita Líquida	128.474	111.556	15,2%	470.826	489.767	-3,9%
Margem Líquida	41,6%	-0,5%	42,1 pp.	20,6%	10,1%	10,4 pp.
Lucro Líquido por Ação (R\$)	0,318	(0,115)	NA	0,274	(0,007)	NA

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.6 FFO AJUSTADO

O FFO e o FFO Ajustado no 4T19 teve variação positiva quando comparado ao 4T18, atingindo R\$ 65,7 milhões e R\$ 35,3 milhões, respectivamente. A margem FFO ajustada no 4T19 foi 27,5%, com aumento de 3 pontos percentuais em relação à margem registrada no mesmo trimestre do ano anterior.

FFO Ajustado (R\$ mil) – IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Lucro / Prejuízo do Período	53.401	(568)	NA	96.774	49.702	94,7%
(+) Depreciação e Amortização	12.359	11.925	3,6%	44.663	46.902	-4,8%
FFO	65.760	11.356	479,1%	141.437	96.605	46,4%
(+) Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(31.447)	12.541	NA	(20.607)	10.247	NA
(+) Resultados de Vendas	-	2.397	NA	-	(19.854)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	-	NA	-	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados	1.052	1.052	NA	4.209	10.236	NA
(+) IRCS Sobre Vendas	-	-	NA	-	1.922	NA
AFFO	35.365	27.347	29,3%	125.039	101.434	23,3%
Receita Líquida Ajustada	128.474	111.556	15,2%	470.826	429.645	9,6%
Margem FFO Ajustada	27,5%	24,5%	3,0 pp.	26,6%	23,6%	3,0 pp.

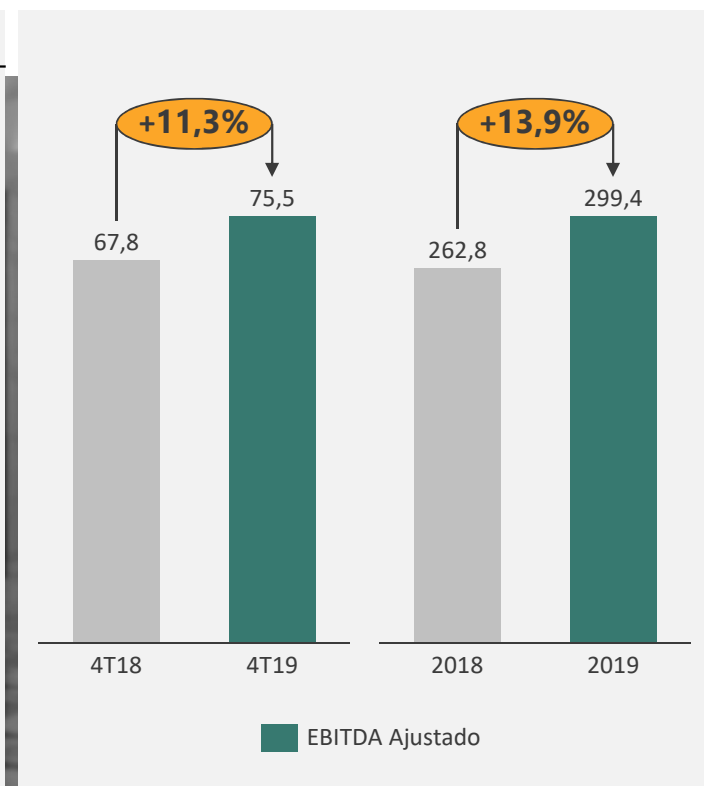
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

3 DESEMPENHO FINANCEIRO

3.7 EBITDA AJUSTADO

No quarto trimestre, o EBITDA Ajustado foi de R\$ 75,5 milhões e, no ano, de R\$ 299,3 milhões, representando um aumento de 11,3% e 13,9% em relação aos mesmos períodos do ano anterior. A margem EBITDA Ajustada em 2019 foi de 63,6%. O EBITDA sem o resultado da Park Place, empresa que administra os estacionamentos dos edifícios comerciais e shoppings, registrou uma margem de 73,4% em 2019, representando aumento de 9,8 p.p quando comparado com a margem EBITDA Ajustada. Esse efeito é decorrente do repasse da receita dos estacionamentos aos empreendimentos.

EBITDA Ajustado (R\$ mil) – IFRS	4T19	4T18	4T19 X 4T18	2019	2018	2019 X 2018
Lucro/ Prejuízo do Período	53.401	(568)	NA	96.774	49.702	94,7%
(+) IRPJ e CSSL	10.256	9.015	13,8%	45.524	36.458	24,9%
(+) Resultado Financeiro	29.845	31.438	-5,1%	128.791	126.830	1,5%
(+) Depreciação e Amortização	12.359	11.925	3,6%	44.663	46.902	-4,8%
Total – EBITDA	105.861	51.809	104,3%	315.752	259.893	21,5%
Outras Receitas (despesas) operacionais líquidas	(31.447)	12.541	NA	(20.607)	10.247	NA
(+) Resultado de Vendas	-	2.397	NA	-	(19.854)	NA
(+) Impostos sobre Vendas	-	-	NA	-	2.278	NA
(+) Juros Capitalizados (ajuste custos)	1.052	1.052	NA	4.209	10.236	NA
EBITDA Ajustado	75.466	67.800	11,3%	299.354	262.800	13,9%
Receita Líquida Ajustada	128.474	111.556	15,2%	470.826	429.645	9,6%
Margem EBITDA Ajustada	58,7%	60,8%	-2,0 pp.	63,6%	61,2%	2,4 pp.
Margem EBITDA Ex Park Place	63,7%	69,6%	-5,9 pp.	73,4%	69,7%	3,7 pp.



Resultados 4T19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.1 DISPONIBILIDADES E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A CCP encerrou o quarto trimestre de 2019 com o caixa (disponibilidades e aplicações financeiras) de R\$ 899,2 milhões, representando 17% dos ativos totais.

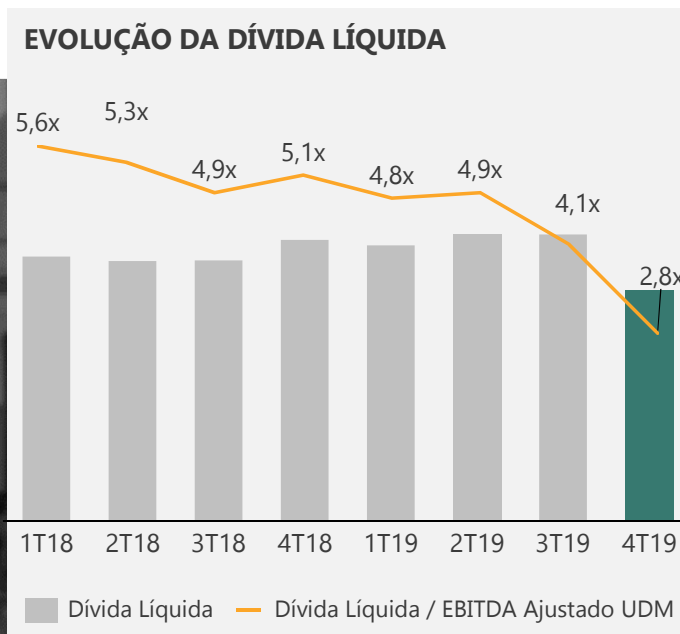
4.2 ENDIVIDAMENTO

A dívida líquida da CCP totalizou R\$ 1.105,5 milhões ao final do 4T19, montante 18,2% inferior ao valor registrado ao final do 4T18.

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	4T19	3T19	4T18
Endividamento	2.004.757	1.708.168	1.733.781
Financiamentos e Empréstimos	489.346	659.154	680.221
Debêntures e Notas Promissórias	1.515.411	1.049.014	1.053.560
Disponibilidades	899.209	329.876	382.583
Caixa, Investimento e Valores Imobiliários	899.209	329.876	382.583
Dívida Líquida Total	1.105.548	1.378.292	1.351.198

Dívida Líquida (R\$ mil) - IFRS	4T19	3T19	4T18
Dívida Líquida Total	1.105.548	1.378.292	1.351.198
Dívida Líquida Total/ EBITDA UDM	3,50x	5,27x	5,20x
Dívida Líquida Total/ EBITDA AJUSTADO UDM ¹	2,79x	4,11x	5,14x

1. Ajuste de eventos não recorrentes e/ou extraordinários tais como receitas ou despesas operacionais líquidas, resultados de venda de ativos ou juros capitalizados.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

4.2 ENDIVIDAMENTO

Ao final do 4T19, a CCP possuía 7 dívidas corporativas, 1 financiamento contratado e 2 empréstimos. A companhia não possui endividamento denominado em dólar. A seguir segue detalhamento dos financiamentos.

DÍVIDA CORPORATIVA (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP S.A.	7ª Debênture	92.000	77.202	CDI + 1,20% a.a.	Mensal	out-26
CCP S.A.	9ª Debênture	450.000	361.113	CDI + 1,40% a.a.	Semestral	jan-23
CCP S.A.	10ª Debênture	300.000	311.373	IPCA + 6,51% a.a.	Mensal	out-28
CCP S.A.	11ª Debênture (1ª série)	100.000	100.090	CDI + 0,7% a.a.	Semestral	mai-22
CCP S.A.	11ª Debênture (2ª série)	200.000	200.217	CDI + 1,4% a.a.	Semestral	mai-24
CCP S.A.	12ª Debênture	360.000	356.488	CDI + 1,29% a.a.	Anual	dez-27
CCP Marfim	1ª Debênture	110.000	108.927	CDI + 1,13% a.a.	Mensal	dez-27
Total		1.612.000	1.515.411			

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS (R\$ MIL)						
Emissor	Tipo	Montante (R\$ mil)	Saldo (R\$ mil)	Remuneração	Juros	Vencimento
CCP Aurora	Crédito Imobiliário	104.000	94.362	TR + 8,50% a.a.	Mensal	mar-30
JK TORRE D	Obrigação por Aquisição	102.255	111.768	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
JK TORRE E	Obrigação por Aquisição	261.715	283.216	CDI + 1,45% a.a.	Mensal	dez-23
Total		467.970	489.346			

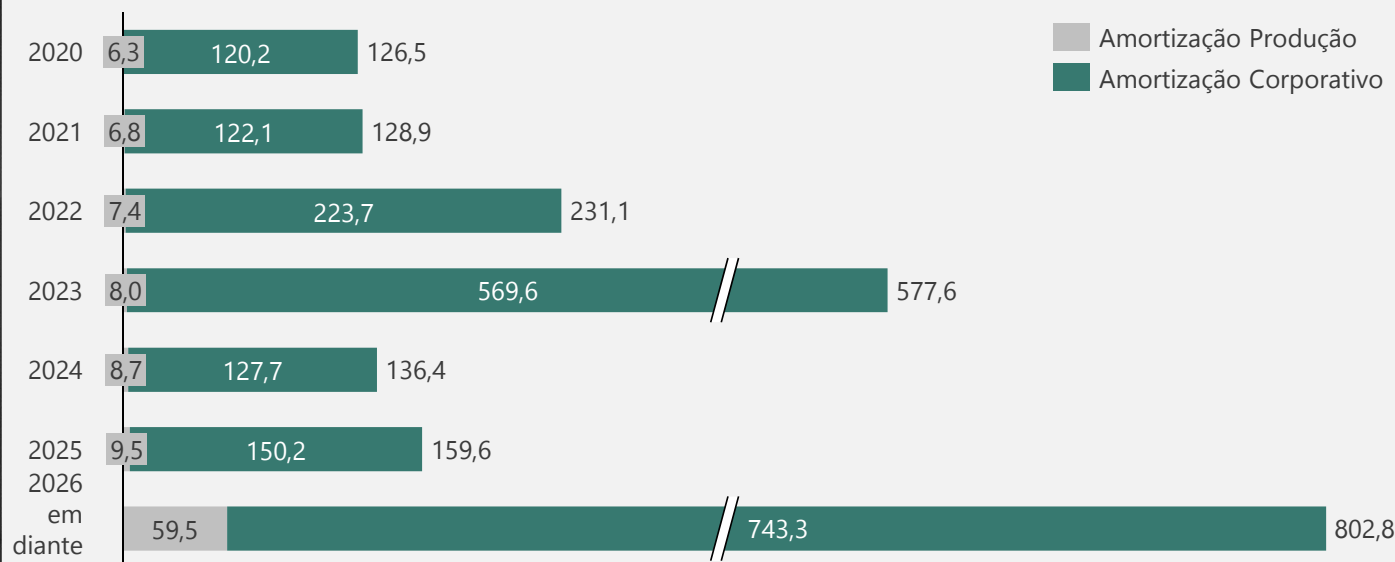
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

4 LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO (IFRS)

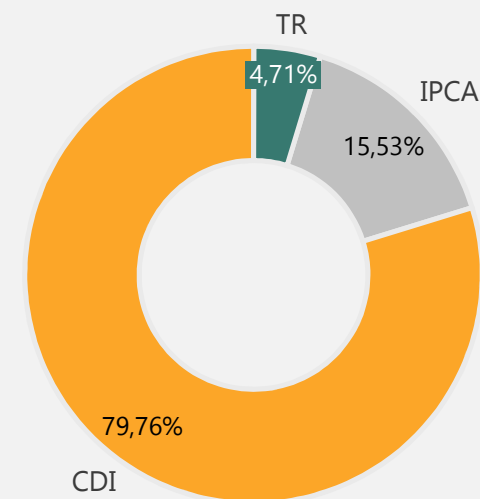
4.2 ENDIVIDAMENTO

Aproximadamente 80% dos instrumentos de dívida da CCP estão denominados em CDI e somente 5% em TR, o que possibilita à Companhia prazos mais longos de repagamento. Com relação ao perfil da dívida, a CCP tem um endividamento de longo prazo, a fim de ajustar o fluxo de caixa de pagamento com a geração de caixa.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES (R\$MM)



INDEXADORES



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

5 CAPITAL SOCIAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social era de R\$ 1.663,3 milhões, representado por 165.113.612 ações ordinárias nominativas distribuídas entre grupo controlador e investidores em bolsa de valores (free float). O Patrimônio Líquido da Companhia encerrou o trimestre com R\$ 1.904 milhões.

MERCADO DE CAPITAIS

CCPR3		Variações em 2019	
Valor da Ação (30/12/2019 – fechamento)	R\$ 25,41	CCPR3	192,1%
Número de Ações (milhões)	165,1	IBOVESPA	31,6%
Market Cap	4.195,5	IMOB	70,5%
Free Float	43,51%	IFIX	36,0%

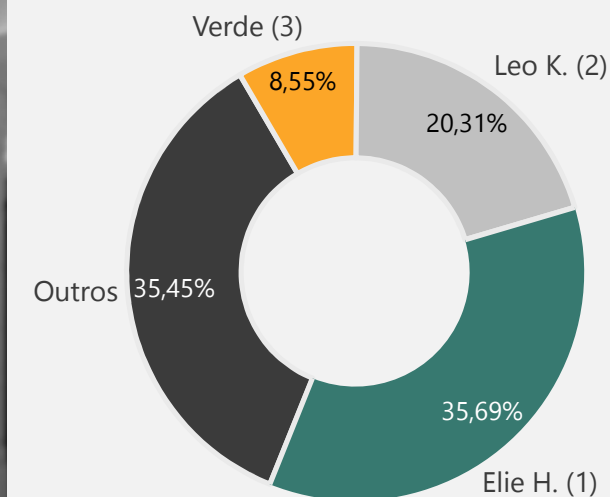
CCPR3

R\$8,70
28 Dez 2018

R\$25,41
30 Dez 2019

192%

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



- (1) Elie Horn e empresas vinculadas ao controlador
 (2) Leo Krakowiak
 (3) Verde Asset Management/ Verde Serviços Internacionais

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

6 PORTFÓLIO DE ATIVOS

Edifícios	Localização	Área Privativa CCP m²
Triple A		
JK Financial Center	SP- Juscelino Kubitschek	2.973
Corporate Park	SP- Itaim Bibi	1.055
Faria Lima Financial Center	SP- Faria Lima	12.891
Faria Lima Square	SP- Faria Lima	8.638
JK 1455	SP- Juscelino Kubitschek	7.358
CEO	RJ- Barra da Tijuca	2.722
Miss Silvia Morizono	SP- Faria Lima	13.567
JK Torre D	SP- Juscelino Kubitschek	3.143
JK Torre E	SP- Juscelino Kubitschek	5.825
Classe A		
Nova São Paulo	SP- Chác. Sto. Antônio	7.980
Verbo Divino	SP- Chác. Sto. Antônio	5.582
ITM	SP- Vila Leopoldina	13.180
Brásilio Machado	SP- Vila Olímpia	5.003
Leblon Corporate	RJ- Leblon	563
Suarez Trade	BA- Salvador	2.563
Birmann 10	SP- Chác. Sto. Antônio	12.162

Shoppings	Localização	Área Privativa CCP m²
Shopping D	SP- São Paulo	9.413
Grand Plaza Shopping	SP- Santo André	42.533
Shopping Estação BH	MG- Belo Horizonte	14.940
Shopping Metropolitano Barra	RJ- Rio de Janeiro	35.293
Tietê Plaza Shopping	SP- São Paulo	9.340
Shopping Cidade São Paulo	SP- São Paulo	15.328
Shopping Cerrado	GO- Goiânia	14.710

23 Propriedades
16 edifícios | 7 shoppings

246.760 m²
de ABL próprio



Resultados 4T19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO 1. OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Edifício	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física ²	Taxa de Vacância Financeira ²	Conclusão/Aquisição
Empreendimentos Triple A		158.597	107.786	58.170	4,0%	3,3%	
JK Financial Center	SP - J. Kubitschek	13.144	4.467	2.973	0,0%	0,0%	1998
Corporate Park	SP - Itaim Bibi	17.219	1.584	1.055	0,0%	0,0%	1999
Faria Lima Financial Center	SP - Faria Lima	26.693	19.687	12.891	0,0%	0,0%	2004
Faria Lima Square	SP - Faria Lima	18.244	12.975	8.638	6,6%	6,6%	2005
JK 1455	SP - J. Kubitschek	22.148	12.005	7.358	7,9%	7,9%	2008
CEO - Torre Norte	RJ - Barra da Tijuca	14.968	10.886	2.722	43,8%	43,8%	2013
Miss Silvia Morizono	SP - Faria Lima	16.289	16.289	13.567	0,0%	0,0%	2017
JK Torre D	SP - J. Kubitschek	10.475	10.475	3.143	0,0%	0,0%	2013
JK Torre E	SP - J. Kubitschek	19.418	19.418	5.825	0,0%	0,0%	2013
Empreendimentos Classe A		112.109	81.619	47.033	25,2%	24,6%	
Nova São Paulo	SP - Chác. Sto. Antonio	11.987	11.987	7.980	0,0%	0,0%	1994
Verbo Divino	SP - Chác. Sto. Antonio	8.386	8.386	5.582	0,0%	0,0%	1994
ITM	SP - Vila Leopoldina	45.844	34.383	13.180	13,0%	12,9%	1996
Brasílio Machado	SP - Vila Olímpia	10.005	10.005	5.003	50,0%	50,0%	1998
Leblon Corporate	RJ - Leblon	4.200	846	563	0,0%	0,0%	2002
Suarez Trade	BA - Salvador	19.524	3.850	2.563	50,0%	50,0%	2008
Birmann 10	SP - Chác. Sto. Antonio	12.162	12.162	12.162	52,5%	52,5%	2019
Total		270.705	189.405	105.203	13,5%	8,3%	

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a área da CCP

Resultados 4T19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO 2. OCUPAÇÃO DE SHOPPINGS

Shopping Center	Localização	Área Privativa Total (m²)	Área Privativa SPE (m²) ¹	Área Privativa CCP (m²)	Taxa de Vacância Física ²	Taxa de Vacância Financeira ²	Conclusão/Aquisição
Shopping D	SP - São Paulo	29.797	9.413	9.413	7,2%	10,8%	1994
Grand Plaza Shopping	SP - Santo André	69.261	69.261	42.533	1,0%	2,2%	1997
Shopping Estação BH	MG - Belo Horizonte	37.351	37.351	14.940	2,9%	1,9%	2012
Shopping Metropolitano Barra	RJ - Rio de Janeiro	44.116	44.116	35.293	8,3%	12,2%	2013
Tietê Plaza Shopping	SP - São Paulo	37.360	37.360	9.340	4,7%	6,8%	2013
Shopping Cidade São Paulo	SP - São Paulo	16.661	16.661	15.328	0,7%	0,9%	2015
Shopping Cerrado	GO - Goiânia	27.688	27.688	14.710	13,2%	28,0%	2016
Total		262.234	241.850	141.557	4,9%	5,2%	

1. Referente a área de consolidação.

2. Referente a 100% da propriedade.

Resultados 4T19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO 3. TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS

ABL Própria: ABL total x participação da CCP em cada shopping e galpões.

ABL Total: Área Bruta Locável, que corresponde à soma de todas as áreas disponíveis para locação em galpões e shopping centers (exceto quiosques).

CAPEX: Capital Expenditure - é a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo.

CCP: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações.

CDU, Key Money ou Luvas: CDU (Cessão de Direito de Uso) é devida pelos lojistas em contrapartida à infraestrutura técnica oferecida pelos shopping centers. Principalmente no lançamento de novos empreendimentos, em expansões ou quando alguma loja é retomada por inadimplemento ou negociação, os novos lojistas pagam pelo direito de utilização dos pontos comerciais nos shopping centers. Estes valores são negociados com base no valor de mercado desses pontos, sendo que os pontos de maior visibilidade e fluxo de consumidores são os mais valorizados.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. É uma medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais, sem considerar sua estrutura de capital.

FFO (Funds From Operations): medida não contábil dada pela soma das despesas de depreciação, amortização de ágios, ganhos/perdas não recorrentes, e resultado de plano de opções ao lucro líquido, de forma a medir, utilizando o demonstrativo de resultado, o caixa líquido gerado no período.

FFO Ajustado: Ajustes feitos ao número do FFO do período de forma a excluir o ganho obtido com as vendas de propriedades no período.

Lei 11.638: A lei nº 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova lei.

UDM: Últimos doze meses. É o acumulado do indicador pelos últimos doze meses.

Loan to Value: Indicador financeiro que relaciona o montante de um empréstimo com o valor da garantia prestada.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Net Operating Income ou NOI: Calculada a partir da Receita Líquida, excluindo-se as receitas de serviços e com vendas de propriedades, e as despesas diretas nos empreendimentos.

SSS – Same Store Sales: É a variação das vendas contratadas de shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

SSR – Same Store Rent: É a variação dos aluguéis faturados em shopping centers, verificada apenas em lojas em que não houve alterações de operadores ou de área, entre dois períodos de tempo.

TR: Taxa Referencial (TR) é um índice divulgado mensalmente pelo Banco Central calculado com base na remuneração mensal média dos depósitos ou aplicações em instituições financeiras.

Vacância/Ocupação Financeira: estimada multiplicando o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado pelas respectivas áreas vagas, e posteriormente dividindo este resultado pelo valor potencial de aluguel mensal da propriedade como um todo. Mensura-se então o percentual de receita mensal que foi perdida devida a vacância do portfólio.

Vacância/Ocupação Física: estimada utilizando o total de áreas vagas do portfólio dividido pela ABL total do portfólio.

Resultados 4T19

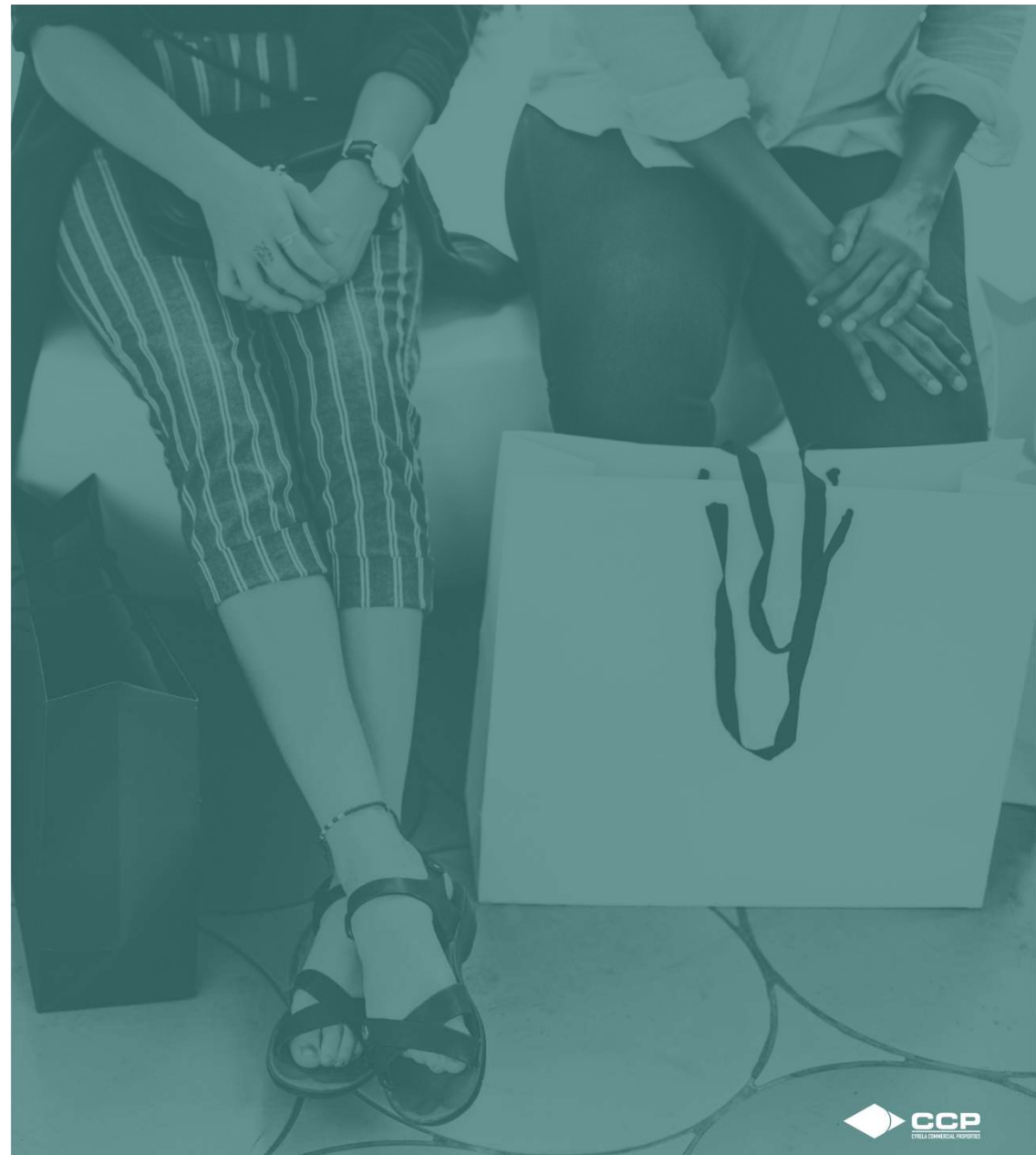
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO 4. RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

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

- (i) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho;
- (ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e
- (iii) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

Resultados 4T19

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INFORMAÇÕES DE CONTATO

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Thiago Muramatsu
Diretor Financeiro/ RI

(11) 5412-7601
ri@ccpsa.com.br

George Coura
Gerente Financeiro/ RI

(11) 5412-7621
george.coura@ccpsa.com.br

Rhaissa Magalhães
Analista RI

(11) 5412-7701
rhaissa.magalhaes@ccpsa.com.br

Os números aqui apresentados devem ser lidos acompanhados das Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas. Os valores estão em R\$ - exceto quando indicado - e foram preparados 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). Os dados operacionais contidos neste relatório, incluindo os cálculos de EBITDA e EBITDA Ajustado, não foram alvo de auditoria por parte dos auditores independentes.

Este Relatório inclui/pode incluir considerações e declarações acerca do futuro que foram baseadas em fatos históricos e refletem as expectativas e objetivos da administração da CCP. Tais considerações envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantia de resultados futuros. Os resultados futuros da CCP podem diferir, de forma relevante, dos resultados apresentados devido a vários fatores importantes, dentre outros: conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil (especialmente nos locais onde os empreendimentos da CCP estão localizados); sucesso em implementar a estratégia de negócios e o plano de investimentos da CCP; capacidade de obter equipamentos/fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; concorrência; riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis; risco de não receber os resultados das subsidiárias (na qualidade de companhia holding); riscos regulatórios; risco de não desenvolvimento de um mercado ativo e líquido para as ações da CCP; e outros riscos atuais ou iminentes, conhecidos ou não pela CCP. A CCP não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste material. Este Relatório não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de compra de ações de emissão da CCP. Ao decidir adquirir ações de emissão da CCP, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da CCP, de suas atividades e dos riscos decorrentes do referido investimento.



Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

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

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

2 Base de preparação

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

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

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

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

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

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

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

3 Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dólar americano.

Notas Explicativas

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

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

4 Principais práticas contábeis

4.1 Base de consolidação

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

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

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financeiras trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.
- (iii) Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.
- (iv) Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Notas Explicativas

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 11 - Investimentos.

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

4.2 Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

a. Vida útil das propriedades para investimentos

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

b. Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas

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

c. Perdas relacionadas a contas a receber

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

d. Instrumentos financeiros

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

e. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

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

Notas Explicativas

Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 *Caixa e equivalentes de caixa*

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

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

4.2.3 *Títulos e valores mobiliários*

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

Notas Explicativas

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

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

4.2.4 Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

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

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

4.2.5 Estoques

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

Capitalização de juros

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

Valor Realizável Líquido dos Estoques

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

4.2.6 Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

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

4.2.7 Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

Notas Explicativas

4.2.8 *Propriedades para investimento*

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº.

12. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

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

4.2.9 *Imobilizado*

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

4.2.10 *Intangível*

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

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

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

4.2.12 *Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes*

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

4.2.14 *Provisões*

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

4.2.15 *Instrumentos financeiros e derivativos*

a. *Instrumentos financeiros*

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

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

b. *Ativos financeiros*

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

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

c. *Passivos financeiros*

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

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

Notas Explicativas

4.2.16 Benefícios a funcionários e dirigentes

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

4.2.17 Lucro/Prejuízo básico e diluído por ação

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

4.2.18 Informações por segmentos

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

4.2.19 Distribuição de dividendos

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

4.2.20 Informações suplementares

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

4.2.21 Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas

5 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas ainda não adotadas

Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

6 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

Notas Explicativas

7 Títulos e valores mobiliários

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

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

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

8 Contas a receber

Representado por:

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

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

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

À Vencer	80.405
Operações vencidas < 360 dias	4.714
Operações vencidas > 360 dias	23.551
Saldo a Receber	108.670

Notas Explicativas

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

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

9 Estoques

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

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

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

Saldo 2018	43.144
Custos Incorridos	418
Saldo 2019	43.562

10 Impostos a compensar

Representado por:

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

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

11 Investimentos

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

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

Notas Explicativas

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

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

Notas Explicativas

11.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

11.3 Investimentos em coligadas

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

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

- (a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação de 11,28% do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), correspondente a 136.282 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas mediante aporte de R\$12.000. Do montante total pago, R\$ 724 foi alocado como intangível, sendo R\$ 139 de marcas sem vida útil definida, R\$ 532 de software com vida útil definida de 1 ano e 5 meses e relacionamento com lojistas com vida útil definida de 10 anos e R\$ 7.438 foi alocado como ágio, o qual, será reavaliado anualmente para fins de impairment.
- (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E – FII possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui nua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC.
- (d) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL

Notas Explicativas

LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

12 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 são assim representados:

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

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade):

Propriedades	Valor justo em 31/12/2019	Valor contábil em 31/12/2019	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	3.912.148	1.777.361	2.134.787
Shoppings	5.065.579	2.090.954	2.974.625
Outros	173.142	29.872	143.270
Total	9.150.869	3.898.187	5.262.682

Notas Explicativas

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

A avaliação para os shoppings da Companhia foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2019 e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

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

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

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

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

Utilizamos como premissa a taxa de desconto real.

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

13 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

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

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

Notas Explicativas

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

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

14 Empréstimos, financiamentos, debêntures e obrigações

14.1 Financiamentos

Composição:

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

Notas Explicativas

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

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

- (a) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses.
- (b) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 117.793)
- Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.
- (c) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 275.949)
- Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses.
- (d) Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 79.716)
- A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.
- (e) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 138 meses.
- Esta cédula de crédito bancário foi quitada em dezembro de 2019 (O saldo em 31 de dezembro de 2018 era de R\$ 104.876)

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

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

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

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

Notas Explicativas

14.2 Debêntures

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

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

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

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 77.202. (R\$ 81.748 em 31 de dezembro de 2017).

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

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

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

O saldo desta debêntures em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 361.113. (R\$ 483.588 em 31 de dezembro de 2018).

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

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

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

Com exceção da 11ª emissão de debêntures, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

Notas Explicativas

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2019 pode ser assim representada:

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

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

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

9º e 11º emissão - “Covenants”

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

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

(a) Refere-se a 9º.

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

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

Notas Explicativas

Sobre as Garantias

7ª emissão - Garantias

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

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

9ª emissão - Garantias

As debêntures contam com Hipoteca e Alienação Fiduciária de Cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplimento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca (“Garantias Reais” e “Contratos de Garantia” respectivamente).

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

10ª emissão - Garantias

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

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

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

11ª emissão - Garantias

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

12ª emissão - Garantias

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

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

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

1ª emissão da CCP Marfim - Garantias

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

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

Notas Explicativas

14.3 Obrigação por aquisição de imóvel

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

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

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

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

Ano	Consolidado
2020	-
2021	-
2022	-
2023	394.984
Total	394.984

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

15 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

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

16 Impostos e contribuições diferidos

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

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

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

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

Notas Explicativas

17 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Pis e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
IPTU	(2.294)	(2.294)
Subtotal	(11.775)	(11.775)
Depósitos judiciais	11.951	11.966
Total Ativo não circulante	176	191

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2018), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R\$ 9.481 (R\$ 9.481 em 31 de dezembro de 2018).

18 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

(a) AFAC desproporcional

b. Mútuo

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

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

Notas Explicativas

c. Nota de Débito

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

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

d. Receita de Aluguel

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

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	337
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	93
Total				430

e. Remuneração da Administração

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

As remunerações e encargos pagos pela Companhia até 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são compostas da seguinte forma:

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

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

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

Notas Explicativas**19 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis**

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

A Companhia apresenta provisões com probabilidade de perda provável no total de R\$ 7.821 (R\$ 1.628 em 31 de dezembro de 2018) no consolidado e R\$ 1.018 (R\$ 692 em 31 de dezembro de 2018) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R\$ 39.571 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 22.119 em 31 de dezembro de 2018), no consolidado e R\$ 7.307 na controladora (R\$ 870 em 31 de dezembro de 2018).

Abaixo segregação dos saldos por natureza:

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

20 Res sperata a apropriar

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

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

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

Notas Explicativas

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

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

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

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

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

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

b. Reserva de retenção de lucros

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

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

Em milhares de reais:

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

Notas Explicativas

Notas Explicativas

c. Destinação do lucro líquido do exercício

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

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

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

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

22 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

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

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda, Park Place Adm. e Empr. de Trabalho Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R\$ 12.000 (R\$ 6.134 em 31 de dezembro de 2018), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

23 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

Notas Explicativas

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

b. Riscos de liquidez

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

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 14).

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

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

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 14. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6.

Notas Explicativas

d. Valorização dos instrumentos financeiros

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

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

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

e. Categoria dos instrumentos financeiros

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

f. Operações com instrumentos derivativos

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

Notas Explicativas**g. Demonstrativo de análise de sensibilidade**

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/12/2019	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	770.838	4,47% 34.456	3,56% 25.842	2,37% 17.228
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(740.032)	4,47% (33.079)	3,56% (24.810)	2,37% (16.540)
IPCA	Acréscimo do Índice	(308.982)	3,50% (10.814)	3,56% (8.111)	2,37% (5.407)
Operação	Risco	Consolidado			
		Base 31/12/2019	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
Ativo					
CDI	Acréscimo do Índice	872.582	4,47% 39.004	3,56% 29.253	2,37% 19.502
Passivo					
CDI	Acréscimo do Índice	(740.032)	4,47% (33.079)	3,56% (24.810)	2,37% (16.540)
IPCA	Acréscimo do Índice	(308.982)	3,50% (10.814)	3,56% (8.111)	2,37% (5.407)

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

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

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

Notas Explicativas

24 Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

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

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

25 Receita líquida

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

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

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

Notas Explicativas

26 Custos e despesas por natureza

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

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

27 Resultado financeiro

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

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

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

Notas Explicativas

28 Imposto de renda e contribuição social

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

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

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

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2019, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. O saldo de Prejuízo Fiscal acumulado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 430.123 (R\$ 389.229 em 31 de dezembro de 2018).

29 Informações por segmento

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

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

Notas Explicativas

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

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

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

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

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

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

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

Informações por região - Dezembro/2018

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

30 Lucro/Prejuízo por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o período findo e em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

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

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

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

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

Notas Explicativas

31 Seguros

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

- | | | |
|-----|---|----------------|
| (a) | Estrutura e incêndio, shopping centers: | R\$ 2.936.264. |
| (b) | Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: | R\$ 1.661.360. |

32 Relacionamento com auditores independentes

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

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

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

33 Eventos Subsequentes

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações			Posição em 30/12/2019 (Em unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Elie Horn	35.994.296	21,80%	35.994.296	21,80%
Leo Krakowiak	33.540.074	20,31%	33.540.074	20,31%
Verde Asset Management (***)	14.109.300	8,55%	14.109.300	8,55%
Danubio do Brasil Adm. e Participações Ltda(*)	14.043.013	8,51%	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A. (*)	4.871.074	2,95%	4.871.074	2,95%
EH Capital Management (*)	4.023.851	2,44%	4.023.851	2,44%
Ações em tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros	58.532.004	35,45%	58.532.004	35,45%
Total	165.113.612	100,00%	165.113.612	100,00%

(*) Empresas constituída no exterior

(**) Administradora de fundos

POSIÇÃO ACIONARIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/12/2019						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	35,69%	-	-	58.932.234	35,69%
Elie Horn	35.994.296	21,80%	-	-	35.994.296	21,80%
Danubio	14.043.013	8,51%	-	-	14.043.013	8,51%
Eirenor S.A.	4.871.074	2,95%	-	-	4.871.074	2,95%
EH Capital Management	4.023.851	2,44%	-	-	4.023.851	2,44%
Administradores	34.345.225	20,80%	-	-	34.345.225	20,80%
Conselho de Administração	34.074.739	20,64%	-	-	34.074.739	20,64%
Diretoria	270.486	0,16%	-	-	270.486	0,16%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	71.836.153	43,51%	-	-	71.836.153	43,51%
Total	165.113.612	100,00%	-	-	165.113.612	100,00%
Ações em Circulação	71.836.153	43,51%	-	-	71.836.153	43,51%

Em 30/12/2019 a companhia não tem conselho fiscal

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/12/2018						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	58.932.234	49,25%	-	-	58.932.234	49,25%
Elie Horn	35.994.296	30,08%	-	-	35.994.296	30,08%
Danubio	14.043.013	11,74%	-	-	14.043.013	11,74%
Eirenor S.A.	4.871.074	4,07%	-	-	4.871.074	4,07%
EH Capital Management	4.023.851	3,36%	-	-	4.023.851	3,36%
Administradores	34.446.424	28,79%	-	-	34.446.424	28,79%
Conselho de Administração	34.175.938	28,56%	-	-	34.175.938	28,56%
Diretoria	270.486	0,23%	-	-	270.486	0,23%
Conselho Fiscal (*)	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Outros Acionistas	26.284.954	21,97%	-	-	26.284.954	21,97%
Total	119.663.612	100,00%	-	-	119.663.612	100,00%
Ações em Circulação	26.284.954	21,97%	-	-	26.284.954	21,97%

Em 30/12/2018 a companhia não tem conselho fiscal

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 59, a Sociedade, seus acionistas e administradores da Sociedade, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, 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).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos - Individual e Consolidado

Veja a Nota 4.2.8, 4.2.11 e 12 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria Como auditoria endereçou esse assunto

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas. A determinação do valor recuperável e do valor justo desses ativos, leva em consideração premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros. A definição dessas premissas envolve um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode impactar significativamente a estimativa do valor recuperável e do valor justo desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria. Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor recuperável e do valor justo das propriedades para investimento. Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável e o valor justo das propriedades para investimento com o valor contábil e com a divulgação nas notas explicativas, respectivamente. Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor recuperável e do valor justo das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos – Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não

expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo , 17 de fevereiro de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/0-6

Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A companhia declara não ter Conselho Fiscal.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o Diretor de Relações com Investidores da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro