



**Demonstrações Financeiras - 2019**

**Relatório da Administração**

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP" ou "Companhia"), apresenta o Relatório da Administração e Demonstrações Contábeis completas (com respectivo relatório de auditoria independente) referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019. Este relatório deve ser lido em conjunto com as Demonstrações Contábeis da Sociedade e respectivas notas explicativas.

**Mensagem da Administração**

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 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 desafiador do ponto de vista das atividades da Companhia que, como destaque, seu RE-PRO. 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. A entrada em linha com a estratégia de fortalecimento da estrutura de capital, a CCP colossou esforços no trabalho de *liability management* 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\$ 470 milhões com a emissão da 1ª Debênture e a 1ª Debênture da CCP Marfina. A destinação dos recursos foi utilizada para o pré-pagamento da 8ª Debênture, da Cédula de Crédito Bancário e de dois financiamentos mobiliários destinados à construção do Shopping Center e do Tietê Plaza Shopping. Na frente de M&A, a CCP também realizou algumas transações relevantes. Em junho, a Companhia adquiriu 100% do Edifício Birman 10, com 14.421 m² de área BOMA. Já no final do ano, concluiu a aquisição

**Visão Geral da Companhia**

A CCP é uma das principais empresas de locação, aquisição, venda, desenvolvimento e operação de imóveis comerciais do Brasil. Tem foco nos segmentos de edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, com investimentos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Bahia. Atualmente, possui 246.760 m² de área locável em operação. Com mais de 17 anos de experiência no setor, a Companhia é resultado do *spin off* realizado em 2007 das atividades relacionadas a imóveis comerciais da Cyrela Brazil Realty e apresenta, recentemente, sólidos resultados, tanto em relação a crescimento como lucratividade. Sua experiência lhe garante baixa taxa de vacância e alta rentabilidade. É listada no segmento do Novo Mercado da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde suas ações são negociadas sob o símbolo CCP3, comprometendo-se com seus stakeholders a seguir as melhores práticas de Governança Corporativa.

das Torres D e E do Condomínio WTorre JK, representando a aquisição de 35.152,52 m² 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 Birman 10, adquirido completamente vazio, 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 21º trimestre 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 41º 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. 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.

A Diretoria

**Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2019 e 31 de Dezembro de 2018**

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	296.021	138.626	401.301	215.896	Fornecedores	14	932	2.008	12.399	10.021
Títulos e valores mobiliários	7	475.293	123.301	497.908	168.687	Empréstimos e financiamentos	14	14	26.657	6.033	46.725
Contas a receber	8	7.527	419	75.190	80.794	Debêntures	14	116.774	261.059	130.493	261.060
Estoques		-	-	944	944	Impostos e contribuições a recolher	15	1.248	338	28.897	13.457
Impostos a compensar	10	12.186	6.783	13.131	6.783	Impostos e contribuições diferidos	16	-	-	372	560
Adiantamento a fornecedores		-	-	1.988	1.988	Adiantamentos de clientes	20	-	-	595	74
Dividendos a receber		4.594	5.353	2	251	Receita res-পরতা a apropriar		-	8.060	4.148	
Demaís contas a receber		4.137	25.256	14.102	34.895	Dividendos a pagar		7.807	17	7.807	17
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>799.858</b>	<b>299.738</b>	<b>1.004.566</b>	<b>508.238</b>	Demaís contas a pagar		32.914	40.139	64.574	30.106
<b>Não circulante</b>						<b>Total do passivo circulante</b>		<b>159.675</b>	<b>316.248</b>	<b>259.230</b>	<b>366.168</b>
Contas a receber	8	-	-	33.479	3.226	<b>Não circulante</b>					
Adiantamento a fornecedores	9	-	-	42.618	42.200	Empréstimos e financiamentos	14	1.289.709	263.263	88.329	633.496
Adiantamento para futuro aumento de capital		100	46	1.187	46	Debêntures	14	1.289.709	792.500	1.384.918	792.500
Impostos a compensar	10	33.624	29.825	52.504	36.959	Obrigação por aquisição de imóvel	14	-	-	394.984	-
Depósitos judiciais		-	-	176	191	Impostos e contribuições diferidos	16	-	-	2.201	3.525
Demaís contas a receber		-	-	2.862	41.231	Receita res-পরতা a apropriar	20	-	6.080	16.590	
Investimentos	12	2.518.925	2.085.434	227.556	159.673	Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis	19	1.018	692	7.820	1.628
Propriedades para investimento	11	-	-	3.898.187	2.789.883	Demaís contas a pagar		5.249	-	5.249	-
Imobilizado	13	6.387	143	8.942	702	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.295.976</b>	<b>1.056.455</b>	<b>1.889.581</b>	<b>1.447.739</b>
Intangíveis	13	784	78	1.162	3.999	<b>Patrimônio Líquido</b>					
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.559.820</b>	<b>2.118.388</b>	<b>4.307.042</b>	<b>3.080.187</b>	Capital social	21.a	1.663.313	799.763	1.663.313	799.763
<b>Total do ativo</b>		<b>3.359.678</b>	<b>2.418.126</b>	<b>5.311.608</b>	<b>3.588.425</b>	Gasto com emissão de ações	21.a	(1.663.313)	(30.265)	(30.265)	(46.227)
						Reserva legal	21.b	47.868	46.227	47.868	46.227
						Retenção de lucros	21.b	223.111	189.433	223.111	189.433
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.904.027</b>	<b>1.045.423</b>	<b>1.904.027</b>	<b>1.045.423</b>
						Participação de não controladores		-	-	1.258.770	729.095
						<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.359.678</b>	<b>2.418.126</b>	<b>5.311.608</b>	<b>3.588.425</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do Resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018**

(Em milhares de reais - R\$)

RECEITA LÍQUIDA	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receita Líquida</b>		<b>25</b>	<b>8.534</b>	<b>1.798</b>	<b>470.826</b>
<b>Custos</b>		<b>26</b>	<b>8.534</b>	<b>7.988</b>	<b>(163.261)</b>
<b>Lucro Bruto</b>		<b>753</b>	<b>1.000</b>	<b>810</b>	<b>284.833</b>
<b>Recargas (Despesas) Operacionais</b>		<b>8.534</b>	<b>1.798</b>	<b>307.565</b>	<b>284.833</b>
Comerciais	26	(749)	(1.708)	(15.278)	(17.298)
Gerais e administrativas	26	(8.165)	(15.949)	(26.709)	(28.970)
Remuneração da administração	26	(3.902)	(3.666)	(5.623)	(5.310)
Participações de empregados e administradores	26	(10.451)	(6.975)	(12.213)	(8.672)
Equivalência patrimonial	11	134.829	144.731	2.740	(1.145)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		17.143	(13.854)	20.607	(10.247)
<b>Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro</b>		<b>128.705</b>	<b>103.697</b>	<b>36.676</b>	<b>(17.842)</b>
<b>Recargas financeiras</b>		<b>137.239</b>	<b>105.495</b>	<b>271.088</b>	<b>212.990</b>
Recargas financeiras	27	18.437	21.828	29.097	32.657
Despesas financeiras	27	(122.866)	(128.240)	(157.888)	(159.487)
Resultado financeiro		<b>(104.425)</b>	<b>(106.412)</b>	<b>(128.791)</b>	<b>(126.830)</b>
<b>Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social</b>		<b>32.810</b>	<b>(917)</b>	<b>142.298</b>	<b>86.160</b>
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>					
Correntes	28	-	-	30	(45.610)
Diferidos		-	-	86	(256)
		-	-	<b>30</b>	<b>(45.246)</b>
<b>Lucro (Prejuízo) antes da Participação dos não Controladores</b>		<b>32.810</b>	<b>(887)</b>	<b>96.774</b>	<b>49.702</b>
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	32.810
Resultado atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	63.964
Lucro (Prejuízo) básico por mil ações - R\$	30	0,199	(0,007)	0,007	0,007
Lucro (Prejuízo) diluído por mil ações - R\$	30	0,199	(0,007)	0,007	0,007

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do Resultado Abrangente para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018**

(Em milhares de reais - R\$)

LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>32.810</b>	<b>(887)</b>	<b>96.774</b>	<b>49.702</b>
Ajuste de conversão do período	301	3.520	301	3.520
<b>Resultado Abrangente Total do Exercício</b>	<b>33.111</b>	<b>2.633</b>	<b>97.075</b>	<b>53.222</b>
Atribuível a sócios da empresa controladora	33.111	2.633	33.111	2.633
Atribuível a acionistas não controladores	-	-	-	63.964

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações do Valor Adicionado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018**

(Em milhares de reais - R\$)

RECEITAS	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receitas</b>	<b>9.024</b>	<b>1.937</b>	<b>493.368</b>	<b>449.578</b>
Receita com prestação de serviços (Administração / Locação)	9.024	1.937	493.368	449.578
Receita com venda de imóveis	-	-	-	62.400
Outras Receitas	-	20.374	-	20.374
	<b>9.024</b>	<b>22.311</b>	<b>493.368</b>	<b>532.352</b>

**Consumos adquiridos de terceiros**

Índus de produto, mercadorias e serviços vendidos	-	-	(113.673)	(151.484)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(57)	(5.467)	(9.922)	(11.833)
Outros	(1.005)	(3.565)	(11.492)	(16.501)
	<b>1.062</b>	<b>(9.032)</b>	<b>(135.087)</b>	<b>(179.818)</b>

**Valor adicionado bruto**

Depreciação e amortização líquida	(1.503)	(1.963)	(44.098)	(48.201)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>6.459</b>	<b>11.316</b>	<b>314.183</b>	<b>304.333</b>
Valor adicionado recebido em transferência	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	134.830	144.731	2.740	(1.145)
Outros	17.488	(33.006)	13.844	(31.198)
Receitas financeiras	18.437	21.828	29.097	32.657
	<b>170.755</b>	<b>133.553</b>	<b>45.681</b>	<b>31.654</b>

**Valor adicionado total a distribuir**

<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>177.214</b>	<b>144.869</b>	<b>359.864</b>	<b>304.647</b>
<b>Pessoal</b>				
Salários e encargos	5.710	6.297	12.245	15.901
Comissões sobre venda	115	737	5.571	5.331
Honorários de diretoria	3.902	3.666	5.623	5.309
Benefícios e participações de empregados	11.267	6.615	13.604	10.105

**Impostos, taxas e contribuições**

Federais	387	(251)	63.128	54.374
Municipais	519	188	5.536	4.419
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>				
Juros	116.545	122.595	147.860	152.560
Outras	5.959	5.909	9.523	6.946

**Remuneração de capitais próprios**

Lucros (prejuízos) retidos dos períodos	32.810	(887)	32.810	(887)
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	63.964	50.589
	<b>177.214</b>	<b>144.869</b>	<b>359.864</b>	<b>304.647</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2019**

(Em milhares de reais - R\$)

Saldo em 31 de dezembro de 2017	Atribuível aos acionistas controladores						Participação de não controladores	Total
	Reservas de lucros		Lucro/(Prejuízo) do exercício	Resultados abrangentes	Total	Total		
	Capital social	Gastos com emissão de ações						
<b>799.763</b>	-	-	<b>46.227</b>	<b>312.648</b>	<b>5.696</b>	<b>1.161.008</b>	<b>717.455</b>	<b>1.878.463</b>
Ajustes da adoção inicial referente o IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	(1.544)
Efeito dos acionistas não controladores em controladas	-	-	-	-	-	-	-	(38.949)
Boxes de ações em tesouraria	-	-	-	3.326	-	-	3.326	3.326
Lucro (Prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	(887)	-	50.589</	



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
(Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

Referem-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**

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	-	-	56.814	4.324
<b>Sub-total saldo a receber</b>	<b>7.527</b>	<b>419</b>	<b>90.409</b>	<b>75.127</b>
Limpeza/obras	-	-	38.207	32.247
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(26.351)	(23.314)
<b>Total do grupo contas a receber</b>	<b>7.527</b>	<b>419</b>	<b>108.760</b>	<b>84.020</b>
Circulante	7.527	419	75.190	80.794
Não circulante	-	-	33.480	32.226

(a) Referem-se a operações de arrendamento mercantil (Thera Residencial e Saletas. (b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento de bens e equipamentos 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 das contas a receber. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2019 tem a seguinte composição, por vencimento:

	31/12/2019	31/12/2018
2021	9.585	-
2022	8.014	-
2023	7.967	-
2024	7.914	-
<b>Total</b>	<b>33.480</b>	<b>-</b>

**9. ESTOQUES**

Descrição	31/12/2019		31/12/2018	
	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante
Thera Residencial e Saletas	-	-	944	944
Não circulante	-	-	944	944
Não circulante	-	-	42.618	42.200
<b>Total não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.618</b>	<b>42.200</b>

Em dezembro de 2019, a Companhia não possui nenhum imóvel em estoque dado como garantias de dívidas. A movimentação contábil de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2019 é representada da seguinte forma:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Saldo 2018</b>	<b>43.144</b>	<b>-</b>
Custos Incorridos	418	-
<b>Saldo 2019</b>	<b>43.562</b>	<b>-</b>

**10. IMPOSTOS A COMPENSAR**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
IRRF - Imposto de renda do lucro líquido (a)	45.679	36.586	60.075	42.653
CSLL - Contribuição social do lucro financeiro	100	2	4.897	628
PIS e COFINS	9	9	58	54
Demais impostos a compensar	2	11	7	407
<b>Total</b>	<b>45.810</b>	<b>36.608</b>	<b>65.053</b>	<b>43.742</b>

(a) O valor do imposto de renda é representado por retenciones ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em conformidade com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.250/91, com sua 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				Patrimônio Líquido	
	Ativo Circulante		Ativo Não Circulante		Passivo Circulante		Passivo Não Circulante			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018		
Caracvelos	1.37	5	9.576	9.576	-	-	12	-	9.601	9.581
Cyrela Tururin	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 Sândalo	15.919	952	158	86	544	568	1.069	981	64	(511)
CCP Azione	12.275	15.783	255.346	257.765	4.231	17.848	39	41.976	263.351	213.724
Fundo Brasileiro Machado	1.550	1.325	8.376	8.594	93	686	-	-	9.832	9.233
Delivery Center (a)	35.610	37.549	-	-	28.419	-	-	-	44.470	-

(a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação de 11,29% da capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), correspondente a 136.252 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 foram alocados 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 ativo, o qual, será reavaliado anualmente para fins de impairment.

**11.2. As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:**

Descrição das Empresas em controladas	% de Participação		Saldo em 31/12/2018	Integração (redução) Capital	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2019	
	2018	2019						
Aquarius	66,57%	66,57%	59.841	-	(14.113)	13.220	58.948	
CCP Azicela	100,00%	100,00%	16.284	-	(1.200)	14.631	14.631	
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.822	-	(2.263)	2.969	7.822	
CCP Administração de Propriedades	100,00%	100,00%	10.115	-	(14.458)	12.642	8.299	
CCP Agata	99,99%	99,99%	30.761	-	-	6.329	37.090	
CCP Alecirim (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 Calandria	62,50%	62,50%	147.157	69.155	-	(11.562)	(841)	203.909
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	-	-	-	3	
CCP Clímio	99,99%	99,99%	1	-	-	-	1	
CCP Calvo	100,00%	100,00%	35.166	-	-	(1)	35.165	
CCP Larangeira	100,00%	100,00%	32.604	-	-	(1.948)	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 Liliac	100,00%	100,00%	25.462	(3.475)	-	(398)	21.589	
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	474.585	76.616	-	(6.169)	(1.142)	543.889
CCP Marfim	25,00%	25,00%	65.288	(1)	(1.538)	3.757	(123)	87.294
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.816	-	(1.232)	1.456	2.045	
CCP Mogno	99,99%	99,99%	5.621	-	(400)	6	122	
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	5.436	-	(293)	274	5.417	
CCP Participações	100,00%	100,00%	67	-	-	8	95	
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	1	-	-	(1)	1	
CCP Propriedades	61,28%	61,28%	51.392	-	(7.363)	5.387	49.416	
CCP Quatrojeitos	99,99%	99,99%	1	-	-	-	1	
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	(265)	256	-	(146)	(155)	
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.896	960	(7.196)	6.214	16.614	
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	121.224	(722)	(41.985)	46.559	(28)	125.048
Micóchia	100,00%	100,00%	571.557	-	(45.876)	29.642	(1.567)	553.756
Milennium	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 Empreendimentos Participações Ltda. (a) - 20.716 - 144 - 20.860  
 JK D - Fil (b) - 0,00% - 30,00% - 76.465 - 8 - 76.473  
 JK E - Fil (b) - 0,00% - 30,00% - 121.920 - 52 - 121.972  
 Agência de Investimentos (d) - 24.464 - 6.796 - 31.260

**Subtotal na aquisição de controladas** **1.952.911** **433.402** **(155.399)** **130.371** **(4.209)** **2.357.076**

Coligadas	% Participação		Saldo em 31/12/2018	Integração (redução) Capital	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2019
	2018	2019					
Caracvelos	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 Tururin	50,00%	50,00%	660	1	(327)	18	679
Fundo Brasileiro Machado	50,00%	50,00%	4.616	24	(6.324)	3.782	4.914
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.559	20.900	(6.324)	(1.462)	(107)
Delivery Center Holding S.A.	0,00%	11,28%	1	6.509	-	(1.462)	5.047
<b>Subtotal de investimentos coligadas</b>	<b>128.533</b>	<b>31.825</b>	<b>(6.651)</b>	<b>4.458</b>	<b>(107)</b>	<b>161.848</b>	
<b>Total de investimentos</b>	<b>2.081.434</b>	<b>465.027</b>	<b>(162.050)</b>	<b>134.829</b>	<b>(4.316)</b>	<b>215.824</b>	

(a) A Colorado Empreendimentos e Participações Ltda. adquiriu, na proporção de 50% o 18º andar do Edifício Faria Lima Financeiro, localizado na Avenida 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/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC, adquiriu a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário JK D - Fil e do Fundo de Investimento Imobiliário JK E - Fil, titulares, respectivamente, do usufruto da Unidade Autônoma Bloco E, e do usufruto da Unidade Autônoma Bloco E ("Torre E") e ("Torre E"), ambas localizadas 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 de bens 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/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC. (c) Em 26 de dezembro de 2019, a controlada CCP Alecirim Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Fundo de Investimento Imobiliário JK D - Fil, em venda em sua totalidade a OFL Participações S.A. (a) Na aquisição das empresas SPE Azione e Fundo CTI, parte da venda, foi executada em conjunto, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e na empresa Fundo Grand Plaza, a shopping. Consequentemente, este valor justo, que é baseado nos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesmas taxas que os montantes originais, que varia de 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

Descrição	Controladora		31/12/2018	31/12/2019
	31/12/2019	31/12/2018		
SPE Azione Gestão e Participações Ltda	1.438	1.466	748	1.466
Fundo Centro Textil	742	758	742	758
Fundo Investimentos Imobiliários Grand Plaza Shopping	18.827	19.061	18.827	19.061
CCP Aurora Empreendimentos Imobiliários S/A	23.822	24.464	23.822	24.464

**11.3. Investimentos em coligadas:** A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanecem registradas nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Coligadas	% Participação		Saldo em 31/12/2018	Integração (redução) Capital	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2019
	2018	2019					
Caracvelos	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	40,98%	40,98%	7.035	127	(746)	(478)	5.338
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	660	1	(327)	18	679
Fundo Brasileiro Machado	50,00%	50,00%	4.618	247	(3.727)	377	4.915
Parallel	0,20%	0,20%	1.227	-	-	462	2.086
SPE Azione	40,00%	40,00%	89.558	20.902	(6.324)	(1.462)	(107)
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
Agio na aquisição	-	-	1.713	-	-	7.421	9.134
<b>Total investimentos</b>	<b>159.673</b>	<b>65.546</b>	<b>(8.150)</b>	<b>2.470</b>	<b>(1.287)</b>	<b>227.555</b>	

(a) Em outubro de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação de 11,28% do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), correspondente a 136.282 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas mediante aporte de R\$12.000. Do montante total pago, R\$ 724 foram alocados 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 ativo, o qual, será reavaliado anualmente para fins de impairment. (b) O Fundo de Investimento Imobiliário JK D - Fil possui participação em sociedade controlada na Texas Empreendimentos e Participações S.A. pelo qual possui sua propriedade do Condomínio WTorre JK no D na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC. (c) O Fundo de Investimento Imobiliário JK E - Fil possui participação em sociedade controlada na Oklahoma Holdings e Participações S.A. pelo qual possui sua propriedade do Condomínio WTorre JK E na proporção de 30% pela Companhia e 70% pela CCP/PPP Parallel Holding Cajamar I LLC. (d) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras participações em 10 de março de 2016, a CCP Liac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Oceanic Empreendimentos Imobiliários S/A, Cyrela Oceanic Empreendimentos Imobiliários S/A, Cy



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
 (Valores expressos em milhares de reais (R\$), exceto quando mencionado de outra forma)

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

**21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

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

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

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada. Em 28 de outubro de 2019, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração, o aumento do capital social da Companhia mediante a emissão de 45.450.000 novas ações referente a oferta pública de distribuição primária de ações de emissão da Companhia, ao preço de R\$ 19,00 por ação, perfazendo o total de R\$ 863.550, passando o capital da Companhia de R\$ 799.763 para R\$ 1.633.048. O custo da 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 Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em abril de 2020, conforme quadro abaixo.

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

**c. Destinação do lucro líquido do exercício:** O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação: • 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado. • 25% do lucro, 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 pagamento, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital. Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

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

**22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS**

**a. Benefícios pós-aposentadoria:** A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. **b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR:** A Companhia e suas controladas COP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empreendimento Imobiliário Ltda, CSC Serviços Administrativos Ltda, Park Place Administrações e Empreendimentos de Lavor 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 basearam provisões, no montante de R\$ 12.000,00 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 analisadas e indexadas à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seleção e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a empresa considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do contas a receber dos clientes, no qual foram avaliados as perdas efetivas de acordo com o aging do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Esse percentual também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionadas 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 e 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, financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a geração 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				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019</b>					
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	932	-	-	-	932
Debêntures a pagar	116.774	478.379	248.963	562.367	1.406.483
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>117.706</b>	<b>478.379</b>	<b>248.963</b>	<b>562.367</b>	<b>1.407.415</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018</b>					
<b>Passivos financeiros</b>					
Fornecedores	12.399	-	-	-	12.399
Fornecedores	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 e percursos 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 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 recebíveis foram utilizados para estimar o valor justo: • Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outros pagamentos 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 essas títulos. • Os títulos e valores mobiliário são remunerados pelo CDI, através cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Câmara de Arbitragem	Relacionamento com Auditores
A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante em seu Estatuto Social (Capítulo X Artigo 58).	Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que, durante o exercício de 2019, não houve contratação de outros serviços da KPMG Auditores Independentes Auditores Independentes não relacionados às demonstrações financeiras.

**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 consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB).

**Base para opinião**  
 Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Responsabilidades dos auditores, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção "seguinte intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação a 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. Aceitamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Principais assuntos de auditoria**  
 Os 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, 4.2.4, 11.1 e 12 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**Principais assuntos de auditoria**  
 As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a valor útil econômica dos bens, e seu valor justo líquido exceda o valor recuperável, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o caso o 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 outras. 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.

**Como auditoria endereçou esse assunto**  
 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

**e. Categoria dos instrumentos financeiros**

	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	678.637	138.627	136.381	215.896	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	92.776	123.301	132.829	166.687	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	7.527	419	180.870	84.000	Custo Amortizado
Demais contas a receber	4.238	25.256	56.194	34.896	Custo Amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>	<b>783.178</b>	<b>287.603</b>	<b>1.136.074</b>	<b>501.499</b>	
<b>Passivos financeiros</b>					
Financiamentos	276.570	275.949	659.154	1.053.259	Custo Amortizado
Debêntures	1.049.014	1.053.559	1.049.014	1.080.520	Custo Amortizado
Fornecedores	932	2.008	12.399	10.021	Custo Amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>	<b>1.326.696</b>	<b>1.331.516</b>	<b>1.720.567</b>	<b>1.743.800</b>	

**f. Operações com instrumentos derivativos:** Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

**g. Demonstrativo de análise de sensibilidade**

Operação	Risco	Controladora			
		Base 31/12/2019	Cenário provável	Cenário possível - stress 25%	Cenário remoto - stress 50%
<b>Operação Ativo</b>					
CDI	Acrescimento do Índice	770.838	4,47%	3,56%	2,37%
Passivo					
CDI	Acrescimento do Índice	(740.032)	4,47%	3,56%	2,37%
IPCA	Acrescimento do Índice	(308.982)	3,50%	3,56%	2,37%
<b>Operação Ativo</b>					
CDI	Acrescimento do Índice	872.582	4,47%	3,56%	2,37%
Passivo					
CDI	Acrescimento do Índice	(740.032)	4,47%	3,56%	2,37%
IPCA	Acrescimento do Índice	(308.982)	3,50%	3,56%	2,37%

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 Itaú, Bradesco 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, projetos os próximos meses, devido a taxa estar próximo de zero não estamos apresentando no quadro acima.

**24. GESTÃO DO CAPITAL SOCIAL**

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Administração controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada a estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros. Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações por aquisição de imóvel, menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários).

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Dívida bruta</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	275.950	94.362	680.220
Debêntures	1.406.483	1.053.559	1.515.411	1.053.559
Obrigação por aquisição de imóvel	-	-	394.984	-
Obrigação com investidores	7.807	17	7.807	17
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>1.414.290</b>	<b>1.329.526</b>	<b>2.012.566</b>	<b>1.733.796</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(771.414)	(261.927)	(899.209)	(382.581)
<b>Dívida líquida</b>	<b>642.876</b>	<b>1.067.599</b>	<b>1.113.355</b>	<b>1.351.215</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.904.027</b>	<b>1.045.423</b>	<b>3.162.797</b>	<b>1.774.518</b>
Dívida líquida/PL	33,8%	102,1%	35,2%	76,1%

**25. RECEITA LÍQUIDA**

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

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

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

**26. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Comissões	-	(737)	(5.456)	(5.331)
Condôminos e aluguéis	-	-	(31.316)	(31.357)
Custo de construção	-	-	1.815	(39.412)
Capitalização de juros	-	-	(4.211)	(10.238)
Demais gastos com vendas	-	-	(8.444)	(10.322)
Depreciação, amortização e exaustão	(861)	(50)	(44.663)	(46.902)
Despesas com pessoal	(21.175)	(17.493)	(37.669)	(33.401)
Impostos e taxas	-	-	(3.008)	(4.822)
Manutenção	-	-	(4.006)	(3.265)
Outras receitas e despesas	2.931	(4.094)	875	(5.696)
Serviços profissionais e contratados	(4.162)	(4.806)	(87.001)	(74.639)
<b>Total</b>	<b>(23.267)</b>	<b>(27.180)</b>	<b>(223.084)</b>	<b>(265.385)</b>
<b>Alocado em:</b>				
Custos	-	-	(163.261)	(204.935)
Despesas gerais	(749)	(1.708)	(15.278)	(17.298)
Despesas comerciais e administrativas	(8.165)	(15.949)	(26.709)	(28.970)
Remuneração de administração	(3.902)	(3.666)	(5.623)	(5.312)
Participações de empregados e administradores	(10.451)	(5.857)	(12.213)	(8.870)
<b>Total</b>	<b>(23.267)</b>	<b>(27.180)</b>	<b>(223.084)</b>	<b>(265.385)</b>

**27. RESULTADO FINANCEIRO**

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

Receitas financeiras:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita de aplicações financeiras	18.904	21.747	26.107	28.517
Outros	2.847	81	6.468	4.140
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>21.751</b>	<b>21.828</b>	<b>32.575</b>	<b>32.657</b>
<b>Despesas financeiras:</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.238)	(46.117)	(66.139)	(68.434)
Juros e atualização sobre debê				