

REC 2017
Empreendimentos e
Participações II S.A.

**Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 - 6º andar, Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP – Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e aos Diretores da

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. (Companhia), 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. 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.

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”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2021

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP-259915/O-0

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado
		2019	2018	2018
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	8	274	480	13.310
Contas a receber	9	-	-	3.613
Tributos a recuperar	10	1	1	149
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	10	1	-	2.678
Outros créditos		102	102	701
Total do ativo circulante		378	583	20.451
Não circulante				
Contas a receber	9	-	-	77
Ativos fiscais diferidos	15	-	-	228
Investimentos	11	-	122.418	-
Propriedades para investimentos	12	-	-	188.491
Imobilizado		-	-	262
Total do ativo não circulante		-	122.418	189.058
Total do ativo		378	123.001	209.509

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado
		2019	2018	2018
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Contas a Pagar	13	2.647	2.667	3.067
Empréstimos e financiamentos	17	-	-	438
Impostos e contribuições	14	-	5	512
Imposto de renda e contribuição social	14	-	16	1.012
Receita diferida	16	-	-	74
Outras obrigações		-	-	234
Dividendos mínimos obrigatórios	19.b	-	421	421
Total do passivo circulante		2.647	3.109	5.758
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	17	-	-	78.909
Impostos diferidos	15	-	-	4.681
Receita diferida	16	-	-	269
Total do passivo não circulante		-	-	83.859
Patrimônio líquido				
Capital Social	19.a	38.075	115.045	115.045
Reserva legal		-	89	-
Reserva de Lucros		-	1.261	1.350
Transações entre acionistas		-	3.497	3.497
Prejuízos acumulados		(40.344)	-	-
Total do patrimônio líquido		(2.269)	119.892	119.892
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-
Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		(2.269)	119.892	119.892
Total do passivo e patrimônio líquido		378	123.001	209.509

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado
		2019	2018	2018
Receitas operacionais líquidas	20	-	-	23.260
Custo com aluguéis e serviços	21	-	-	(8.514)
Lucro bruto		-	-	14.746
Despesas operacionais				
Gerais e administrativas	22	(77)	(668)	(1.200)
Tributárias		(4)	(896)	(897)
Comerciais	23	(96)	(26)	(1.284)
Outras receitas e despesas operacionais	24	-	-	(578)
Resultado de equivalência patrimonial	11	329	5.647	-
Amortização de mais valia	11	(846)	-	-
Perda com investimentos	11	(39.662)	-	-
(Prejuízo)/Lucro operacional antes do resultado financeiro		(40.356)	4.057	10.787
Resultado financeiro	25			
Receitas financeiras		14	6	435
Despesas financeiras		(1)	(1.847)	(7.574)
(Prejuízo)/Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(40.344)	2.216	3.648
Imposto de renda e contribuição social	26			
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	(16)	(1.498)
Imposto de renda e contribuição social diferido		-	-	50
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício		(40.344)	2.200	2.200
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia		(40.344)	2.200	2.200
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

Atribuível aos acionistas controladores

Nota explicativa	Capital social subscrito	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros			Lucro/ (prejuízo) acumulado	Total patrimônio líquido	Participação dos acionistas não controladores	Total patrimônio líquido
			Reserva Legal	Retenção de Lucros	Transações com acionistas				
Adiantamento para futuro aumento de capital	19	-	104.130	-	-	-	104.130	22.114	126.244
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(429)	(429)	(126)	(555)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		-	104.130	-	-	(429)	103.701	21.988	125.689
Adiantamento para futuro aumento de capital	19	-	10.915	-	-	-	10.915	-	10.915
Aumento de capital		115.045	(115.045)	-	-	-	-	-	-
Ganho na variação de participação em controladas		-	-	-	-	3.498	3.498	(21.988)	(18.491)
Lucro do exercício		-	-	-	-	2.200	2.200	-	2.200
Constituição de reserva legal		-	-	89	-	(89)	-	-	-
Reserva de lucros		-	-	-	1.261	(1.261)	(0)	-	(0)
Dividendos obrigatórios		-	-	-	-	(421)	(421)	-	(421)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		115.045	-	89	1.261	3.498	119.893	-	119.893
Aumento de capital	19	5.269	-	(89)	(1.261)	(3.498)	421	-	421
Redução de capital	19	(82.239)	-	-	-	-	(82.239)	-	(82.239)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(40.344)	(40.344)	-	(40.344)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		38.075	-	-	-	(40.344)	(2.269)	-	(2.269)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	2019	2018	2018
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(40.344)	2.200	2.200
Outros resultados abrangentes			
Total do resultado abrangente do exercício líquido dos efeitos tributários	(40.344)	2.200	2.200
Atribuível a:			
Acionistas da Companhia			2.200
Participação dos acionistas não controladores			-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	2019	2018	2018
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
(Prejuízo)/Lucro do exercício antes do imposto de renda e contribuição social	<u>(40.344)</u>	<u>2.216</u>	<u>3.648</u>
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa			
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(329)	(5.647)	-
Perda com investimentos	39.662	-	-
Despesas de juros sobre notas promissórias	-	1.829	1.829
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	-	-	5.678
Amortização de custos de captação de empréstimos	-	-	28
Amortização de mais valia	846	-	1.269
Depreciação propriedade para investimento	-	-	4.093
Provisão para perda de crédito esperada	-	-	915
PIS/COFINS diferido	-	-	(228)
Variações nas contas de ativo e passivo			
Outros créditos	-	(79)	(624)
Contas a receber	-	-	5.150
Tributos a recuperar	1	(1)	(78)
Fornecedores	(20)	(98)	(444)
Outras obrigações	-	-	219
Receita diferida	-	-	(190)
Partes relacionadas	-	-	(1.638)
Impostos e contribuições	(6)	(8)	238
Impostos de renda e contribuição social pagos	(16)	-	(3.137)
Juros pagos	-	(1.826)	(6.006)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades operacionais	<u>(206)</u>	<u>(3.615)</u>	<u>10.719</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adiantamentos para futuro aumento de capital em controladas	-	(345)	-
Redução de Capital em controladas	-	82.765	-
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de investimento	<u>-</u>	<u>82.420</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos	-	-	78.157
Pagamento de notas promissórias	-	(89.654)	(89.654)
Amortização de empréstimos	-	-	(335)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	10.915	10.915
Caixa líquido gerado/(aplicado) das atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>(78.739)</u>	<u>(917)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(206)</u>	<u>66</u>	<u>9.802</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>480</u>	<u>415</u>	<u>3.509</u>
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>274</u>	<u>480</u>	<u>13.310</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>(206)</u>	<u>66</u>	<u>9.802</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Contexto operacional

A REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. ("Companhia") foi constituída em 23 de janeiro de 2017, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510, na Cidade de São Paulo, tendo como acionista controlador HSI - Real Estate - Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, que detém 99 % das ações nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia (Nota Explicativa nº 19).

A Companhia tem como objeto social: (a) aluguel de imóveis próprios, *holdings* de instituições não financeiras; e (b) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Em 22 de dezembro de 2017 a Companhia adquiriu 87,5% da SPE Xangai, empresa que possui 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo ("Imóvel") onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna ("Shopping Granja").

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento saiu da sociedade resgatando suas ações preferenciais e, recebendo como contrapartida, 12,5% da fração do imóvel. Sendo assim, a partir de tal data, a REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A. deixou de ter 100% do imóvel e a passou a ter 87,5%. Na mesma data, passou a ter 100% de participação na SPE Xangai.

Em 21 de maio de 2019 a Companhia saiu do quadro de acionistas da empresa SPE Xangai, mediante a restituição de capital, proporcional, a sua participação acionária. Portanto, a Companhia passou a depender do suporte financeiro dos acionistas, que assumiram o compromisso de fazer aportes quando necessário para manter as obrigações e compromissos de da Companhia.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 19 de fevereiro de 2021.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

4 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 9** - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 12** - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.

5 Mudanças nas principais políticas contábeis

A Companhia aplicou inicialmente o CPC 47 e CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras da Companhia.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram reapresentadas para refletir os requerimentos das novas normas, exceto pela apresentação separada de redução ao valor recuperável de contas a receber e ativos contratuais.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 47 e 48.

a. CPC 47 - Receita de contrato com cliente

O CPC 47 estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada. Ele substituiu o CPC 30 Receitas, o CPC 17- Contratos de Construção e interpretações relacionadas. De acordo com o CPC 47, a receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo, requer julgamento.

Dado que parte substancial das receitas da Companhia é baseada no aluguel de propriedades, não foram identificados impactos significativos na adoção desta norma.

b. CPC 48 - Instrumentos Financeiros

O CPC 48 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros e passivos financeiros

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) e VJR (valor justo por meio do resultado). A classificação de ativos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. O CPC 48 elimina as categorias antigas do CPC 38 de títulos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

(ii) Impairment de ativos financeiros

O CPC 48 substitui o modelo de ‘perdas incorridas’ da IAS 39 por um modelo de ‘perdas de crédito esperadas - PCE’. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao VJORA, mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais. Nos termos do CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que no CPC 38.

A Companhia não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48.

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensurados pelo valor justo.

7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.2 Instrumentos financeiros

(i) *Reconhecimento e mensuração inicial*

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) *Classificação e mensuração subsequente*

Instrumentos Financeiros - Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo Amortizado ou ao VJR (valor justo por meio de resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio: política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido 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.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018

Ativos financeiros a VJR Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros - Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018

A Companhia classificou os ativos financeiros nas seguintes categorias:

- empréstimos e recebíveis;
- ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado;

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas: Política aplicável antes de 1 de janeiro de 2018

Ativos financeiros a VJR Mensurados ao valor justo e as variações no valor justo, incluindo juros ou receita de dividendos, foram reconhecidas no resultado.

Empréstimos e recebíveis Mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) **Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge**

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

7.3 Impairment de ativos financeiros não-derivativos

Política aplicável a partir de 1º de Janeiro de 2018.

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.4.

Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

7.4 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.5 Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
0 a 30	7%
31 a 90	22%
91 a 150	41%
151 a 210	57%
211 a 270	70%
271 a 330	87%
> 330	100%

7.6 Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um shopping center mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

7.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Instalações	10
Móveis, utensílios e equipamentos	10
Equipamentos de informática	5

7.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

7.9 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados 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 constituída 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. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

7.11 Provisões

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de tributos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

7.12 Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

7.14 Tributação

7.14.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

7.14.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.14.3 Impostos sobre vendas e serviços

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.
- Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.
- A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

7.15 Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle- em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

7.15.1 Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, é reconhecido na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas é considerada pagamentos contingentes e reconhecida no resultado quando efetivamente incorridos.

7.15.2 Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.15.3 Receita com estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.15.4 Receitas com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado observado o regime contábil da competência.

7.15.5 Receitas financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação às contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

7.17 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes do CPC 06(R1), incluindo 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 norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada é permitida somente para demonstrações financeiras de acordo com os CPCs e apenas para entidades que aplicam o CPC 47 (IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes) em ou antes da data de aplicação inicial do CPC 06.

O CPC 06 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia efetuou a avaliação dos impactos em suas demonstrações financeiras, e concluiu que não haverá impactos significativos, uma vez que a referida norma altera substancialmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 31 de dezembro de 2018. Não é previsto qualquer impacto significativo na receita de locação da Companhia.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado
	2019	2018	2018
Depósitos bancários	3	11	3.959
Aplicações em operações compromissadas (*)	271	469	9.351
	274	480	13.310

(*) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia e sua investida, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento prefixado de 75% a 90% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

9 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do shopping center de propriedade da controlada da companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	Controladora	Consolidado
	2019	2018
Aluguel (a)	-	10.660
Condomínio (b)	-	2.774
Cessão de direitos de uso (CDU)	-	738
	-	14.172
Provisão para perda de crédito esperada (PCE)	-	(10.482)
	-	3.690
Total do contas a receber	-	3.690
Circulante	-	3.613
Não circulante	-	77

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	Controladora	Consolidado
	2019	2018
Em 2018	-	-
Em 2019	-	11,3%
Em 2020	-	34,5%
Em 2021	-	11,3%
Após 2021	-	32,4%
Indeterminado (*)	-	10,5%
Total	-	100,0%

- (*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do shopping center em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edifícios. Para esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.
- (c) Em 21 de maio de 2019 a Companhia saiu do quadro de acionistas da empresa SPE Xangai, mediante a restituição de capital, proporcional, a sua participação acionária.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	Controladora	Consolidado
	2019	2018
A vencer	-	4.212
Vencidos até 180 dias	-	2.512
Vencidos entre 181 e 330 dias	-	479
Vencidos há mais de 330 dias	-	6.969
Total de contas a receber	-	14.172

10 Tributos a recuperar

O saldo da conta de tributos a recuperar é formado da seguinte forma:

	Consolidado
	2018
Imposto de renda a recuperar	1.969
Contribuição social a recuperar	709
	2.678
IRRF S/ aplicação	98
Pis a compensar	9
Cofins a compensar	42
	149
Total	2.827

Os saldos informados de R\$ 1.969 imposto de renda a recuperar e R\$ 709 contribuição social a recuperar, trata-se de pagamento a maior, referente as competências de janeiro e fevereiro de 2018.

11 Investimentos

Em 22 de dezembro de 2017, a Companhia assinou contrato de venda e compra de ações e outras avenças, onde adquiriu 85,7% das ações da SPE Xangai, que é proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Registro de Imóvel de Cotia, Estado de São Paulo, situado à Rodovia Raposo Tavares, no km 23,5, Lageadinho, Cotia, Estado de São Paulo (“Imóvel”) onde foi construído e está localizado o empreendimento denominado Shopping Center Granja Vianna (“Shopping Granja”). A aquisição das ações aconteceu pelo montante de R\$ 195.689, mais custos de transação.

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento saiu da sociedade resgatando suas ações preferenciais e, recebendo como contrapartida, 12,5% da fração do imóvel. Sendo assim, a partir de tal data, a Rec 2017 Empreendimentos e Participações II S.A deixou de ter 100% do imóvel e a passou a ter 87,5%. Na mesma data, passou a ter 100% de participação na SPE Xangai.

Em 21 de maio de 2019 a Companhia saiu do quadro de acionistas da empresa SPE Xangai, mediante a restituição de capital, proporcional, a sua participação acionária.

a. Composição do saldo

	Controladora	
	2019	2018
Investimentos em controladas	-	81.910
Mais valia de ativos (i)	-	40.508
	-	122.418
Total	-	122.418

- (i) A amortização da mais valia é realizada conforme vida útil do ativo que foi alocado. Em 31/12/2018 a vida útil remanescente é de 395 meses, sendo que o efeito em 2018 foi de R\$ 1.269.

b. Movimentação dos investimentos em controladas direta

	2019	2018
Saldo inicial	122.418	195.693
Aquisição	-	-
Redução de capital (ii)	-	(82.765)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	345
Ganho na variação de participação em controladas (ii)	-	3.498
Perda de investimento	(39.662)	-
Amortização mais valia	(846)	(1.269)
Baixa do investimento (i)	(82.239)	-
Resultado de equivalência	329	6.916
	-	122.418
Em 31 de dezembro	-	122.418

- (i) No dia 21 de maio de 2019, a Companhia transferiu aos acionistas, em pagamento a redução de seu capital social, as ações detidas na investida SPE Xangai.
- (ii) No dia 20 de março de 2018 através de AGE, foi deliberada a redução de capital social, por ser considerado excessivo, no valor de R\$ 82.765. O pagamento para os sócios foi realizado em moeda corrente.

- (iii) No dia 02 de janeiro de 2018 a sócia Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento resgatou suas ações, que foram pagas com 12,5% do imóvel (Shopping Granja Vianna) de propriedade da companhia. O valor do ajuste se refere a variação entre os demais ativos e passivos da Companhia, além do PPI “resgatado”.

c. Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia	Participações direta nas ações ordinárias - %	Saldo de Investimentos	Resultado de baixa de ágio	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2019 SPE Xangai Part. S.A.	-	-	-	(39.662)	329
Em 31 de dezembro de 2018 SPE Xangai Part. S.A.	54.273	100	122.418	-	5.647

d. Informações das controladas direta

Não apresentamos 2019, devido à saída da companhia do quadro de acionista. Os principais saldos em 31 de dezembro de 2018 da empresa controlada diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro
Em 31 de dezembro de 2018 SPE Xangai Part. S.A.	170.218	88.308	81.910	6.916

12 Propriedades para investimentos

A Companhia em 22 de dezembro de 2017 adquiriu 87,5% da SPE Xangai, empresa que detém 100% do imóvel onde foi construído e está localizado o Shopping Granja Viana.

Em 02 de janeiro de 2018 o acionista Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento resgatou suas ações preferenciais na SPE Xangai e, recebendo 12,5% da fração do imóvel, com isso a SPE Xangai passou a deter 87,5% da fração do imóvel.

	2018
Terreno	19.838
Edificações	187.094
Depreciação acumulada	(33.131)
Mais valia de ativos	41.777
(-) Amortização mais valia	(1.269)
	214.309
Movimentação	
Aquisição em 22/12/2017	214.309
Depreciação	(4.093)
Baixa de Ativo	(21.725)
Saldo final	188.491

A movimentação de propriedade para investimentos pode ser assim resumida:

	<u>Valor de custo</u>				Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Mais- valia	Depreciação acumulada	
Em 31 de dezembro de 2017	<u>19.838</u>	<u>187.094</u>	<u>41.777</u>	<u>(33.131)</u>	<u>215.578</u>
Baixa Ativo	(2.480)	(23.386)	-	4.141	(21.725)
Depreciação do exercício da mais-valia de edificações	-	-	(1.269)	-	(1.269)
Depreciação do exercício do custo de edificações	-	-	-	(4.093)	(4.093)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>17.358</u>	<u>163.708</u>	<u>40.508</u>	<u>(33.083)</u>	<u>188.491</u>

2019 não está sendo apresentado, devido a saída da Companhia do quadro de acionista do investimento.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

Adicionalmente, para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas, o valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo.

A avaliação pelo valor justo da propriedade para investimento foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo da propriedade para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada. Em 31 de dezembro de 2018, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$ 243.732.

13 Contas a Pagar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	2019	2018	2018
Contas a pagar - Curto Prazo	2.645	2.667	3.067
Contas a pagar - Longo Prazo	-	-	-
	<u>2.645</u>	<u>2.667</u>	<u>3.067</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo total de fornecedores no consolidado da Companhia é de R\$ 2.645 (R\$ 2.667 em 31/12/2018 e R\$ 3.067 em 31/12/2018 no consolidado). O saldo da aquisição da SPE Xangai é representado por uma parcela a ser paga em 31 de dezembro de 2019 conforme estabelecido em contrato para a vendedora, que prevê a retenção de parte do valor de aquisição até o 2º aniversário da aquisição da SPE Xangai, como garantia de eventuais despesas que possam ocorrer na operação e que não foram previstas no preço de aquisição. O saldo remanescente é referente a fornecedores da operação.

14 Impostos e contribuições

O saldo da conta de impostos e contribuições é formado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado
	2019	2018	2018
IRPJ a recolher	-	10	730
CSLL a recolher	-	6	282
		16	1.012
Pis a recolher	-	-	88
Cofins a recolher	-	-	407
Demais impostos a recolher	-	5	17
	-	5	512
Total	-	21	1.524

15 Impostos e contribuições diferidos

O saldo da conta de impostos diferidos é formado da seguinte forma:

	Consolidado
	2018
Ativos fiscais diferidos	
Imposto de renda diferidos	1.420
Contribuição social diferidos	608
Pis diferido	41
Cofins diferido	187
	2.256
Passivos fiscais diferidos	
Imposto de renda diferidos	4.933
Contribuição social diferidos	1.776
	6.709
Imposto de renda e contribuição social diferidos, líquidos	4.681
PIS/COFINS diferidos, líquidos	228

Os impostos diferidos são calculados sobre prejuízo fiscal, diferença de taxa de depreciação fiscal da propriedade para investimento e linearização do aluguel da SPE Xangai Part. S.A.

16 Receitas diferidas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	Consolidado
	2018
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	343
	343
Circulante	74
Não circulante	269

17 Empréstimos e financiamentos

Em dezembro de 2017, a REC 2017 II emitiu nota promissória com a captação de R\$ 89.500 com prazo de vencimento em 75 dias. A operação teve juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia.

Em 05 de março de 2018, foi assinado o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras avenças e foi deliberada a postergação da data de vencimentos da Nota Comercial de 07 de março de 2018 para 06 de abril de 2018.

Em 20 de março de 2018 a controlada SPE Xangai Participações S.A., celebrou dois Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, com a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização. Por sua vez, a Cibrasec emitiu duas séries de CRI, sendo uma com a taxa juros de 1,85% + CDI e a outra com a taxa juros de 6,9% + IPCA serie da 2ª emissão, ambas com vencimento em 16/03/2033 com amortizações mensais. Em 29 de março de 2018 a Companhia recebeu da Cibrasec o montante de R\$ 89.500.

Após a liberação dos recursos oriundos da emissão do CRI, foi realizada uma redução de capital da SPE Xangai, disponibilizando recursos na controladora REC 2017 II para a liquidação da Nota promissória.

Taxa	Vencimento	Principal	2018
8,78%	16/03/2033	78.765	79.347
Circulante			438
Não circulante			78.909

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2018:

Ano	Amortização
2020	132
2021	448
2022	1.182
2023	1.738
Demais anos	75.409
Parcela não circulante	78.909

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

REC 2017 Empreendimentos e Participações II S.A.
*Demonstrações Financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2019 e 2018*

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Empréstimos e financiamentos	Total
Controladora				
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	-	104.130	89.654	193.784
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.915	-	10.915
Liquidação das notas promissórias	-	-	(89.654)	(89.654)
Caixa líquido gerado (aplicado) das atividades de financiamento	-	10.915	(89.654)	(78.739)
Outras variações				
Aumento de capital	115.045	(115.045)	-	-
Juros pagos notas promissórias	-	-	(1.826)	(1.826)
Juros sobre notas promissórias	-	-	1.826	1.826
Total das outras variações	115.045	(115.045)	-	-
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	115.045	-	-	115.045
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Liquidação das notas promissórias	-	-	-	-
Caixa líquido gerado/(aplicado) das atividades de financiamento	-	-	-	-
Outras variações				
Aumento de capital	5.269	-	-	5.269
Juros pagos notas promissórias	-	-	-	-
Juros sobre notas promissórias	-	-	-	-
Total das outras variações	5.269	-	-	5.269
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	120.314	-	-	120.314
Consolidado				
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	-	104.130	89.654	193.784
Variações dos fluxos de caixa de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	10.915	-	10.915
Captação empréstimo	-	-	78.157	78.157
Pagamentos de empréstimo	-	-	(335)	(335)
Liquidação das notas promissórias	-	-	(89.654)	(89.654)
Caixa líquido gerado (aplicado) das atividades de financiamento	-	10.915	(11.832)	(917)
Outras variações				
Aumento de capital	115.045	(115.045)	-	-
Juros pagos empréstimos	-	-	(6.006)	(6.006)
Despesas com juros de empréstimos	-	-	5.677	5.677
Amortização de custos de captação de empréstimos	-	-	28	28
Juros pagos notas promissórias	-	-	(1.826)	(1.826)
Juros sobre notas promissórias	-	-	1.826	1.826
Total das outras variações	115.045	-	77.521	192.566
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	115.045	-	79.347	194.392

18 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2017 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social é de R\$ 120.314, em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 115.045, em 31 de dezembro 2018) integralizado, representado por 115.045.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

Acionista	Quantidade	
	2019	2018
HSI V - Fundo Multiestrategia Real Estate	115.045.099	115.045.099
Hemisfério Sul Investimentos Ltda.	1	1
	<u>115.045.100</u>	<u>115.045.100</u>

Conforme nota 1 a Companhia foi constituída em 23 de janeiro de 2017 com a emissão de 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo valor de R\$ 100,00.

Em 26 de dezembro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da Companhia em 115.045.000 ações ordinárias, sem valor nominal, no montante de R\$ 115.045. O aumento foi realizado pelos controladores, através da capitalização de recursos provenientes de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 21 de maio de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado aumento de capital social da Companhia no montante de R\$ 5.269, sem emissão de novas ações. O aumento foi realizado pelos controladores, através da capitalização de recursos provenientes das seguintes contas do patrimônio líquido da companhia, com data base 31 de dezembro de 2018, ajuste de avaliação patrimonial, reserva legal, reserva de lucros e dividendos obrigatórios.

Em 21 de maio de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada no mesmo dia que a anterior, foi aprovado redução de capital social da Companhia no montante de R\$ 82.239, tendo como pagamento aos acionistas das 54.273.891 ações da investida SPE Xangai.

b. Reservas

O lucro líquido do exercício de 2018, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, teve a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo constituído para essa reserva era de R\$ 89.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios. O montante destinado para dividendos obrigatórios em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 421.
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo destinado para a constituição desse reserva é de R\$ 1.261.

c. Adiantamentos para futuro aumento de capital

No decorrer de 2018 foram efetuados adiantamentos de recursos pelo acionista FIP totalizando R\$ 10.915, no qual foi totalmente integralizado em 2018.

20 Receitas operacionais líquidas

Representam aluguéis a receber de shopping centers, registrados por competência relativamente aos contratos firmados entre a Companhia e os locatários, com pagamento mensal e atualização anual do contrato pelo Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M).

A composição das receitas é a seguinte:

	<u>Consolidado</u>
	2018
Receita de aluguel	20.294
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	35
Receita com estacionamento	5.543
Outras receitas	-
	<u>25.872</u>
Tributos incidentes sobre locação	(2.011)
Descontos e cancelamentos	(601)
	<u>23.260</u>

21 Custos de aluguéis e serviços

	<u>Consolidado</u>
	2018
Depreciação	(4.093)
Condomínio	(3.152)
Amortização da Mais Valia	(1.269)
	<u>(8.514)</u>

22 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	2019	2018	2018
Publicações	(13)	(13)	(21)
Emolumentos	(1)	(3)	(114)
Serviços advocatícios	-	(381)	(506)
Serviços contábeis e de auditoria	(57)	(165)	(211)
Consultoria técnica	-	(62)	(64)
Serviços de Informática	(5)	-	-
Gerenciamento de propriedade	-	-	(231)
Outras despesas	(1)	(44)	(53)
	<u>(77)</u>	<u>(668)</u>	<u>(1.200)</u>

23 Despesas comerciais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>
	2019	2018	2018
Comissões	(96)	(26)	(26)
Perdão de Dívida	-	-	(343)
Perda de Crédito Esperada	-	-	(915)
	<u>(96)</u>	<u>(26)</u>	<u>(1.284)</u>

24 Outras receitas/(despesas)

	<u>Consolidado</u>
	2018
Despesas indedutíveis diversos	(610)
Outras receitas operacionais	<u>32</u>
	<u>(578)</u>

25 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesa financeira				
Juros sobre Notas Promissórias	-	(1.827)	-	(1.827)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	(5.678)
Amortização de custo de empréstimos	-	-	-	(28)
Outras despesas financeiras	(1)	(20)	-	(41)
Total das despesas financeiras	(1)	(1.847)	-	(7.574)
Receitas financeiras				
Juros ativos	-	-	-	232
Outras receitas financeiras	-	-	-	-
Receitas com aplicações financeiras	14	6	-	203
Total das receitas financeiras	14	6	-	435
Resultado financeiro	13	(1.841)	-	(7.139)

26 Imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social são decorrentes das operações da Companhia e de sua controlada direta, conforme segue:

	Consolidado
	2018
REC 2017 II	(16)
Xangai Participações	(1.432)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(1.448)

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no lucro real durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, assim como sua controlada direta, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

Conciliação da alíquota do imposto efetiva	Controladora		Consolidado
	2019	2018	2018
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.067)	2.216	3.647
Alíquota nominal (%)	34%	34%	34%
Impostos - nominais	-	(753)	(1.240)
Efeitos tributários sobre:			
Resultado da equivalência patrimonial	-	2.352	-
Despesas não dedutíveis	-	(432)	(639)
Perdão de dívida	-	-	(117)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	(1.189)	(1.189)
Compensação 30% prejuízo fiscal	-	-	1.898
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo diferido	-	-	-
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	6	(161)
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	-	(16)	(1.498)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	50
<i>Alíquota efetiva</i>	-	1%	39%

b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos (consolidado)

	Saldo em 31 de dezembro 2018		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	6.759	788	7.547
Contas a receber	-	(838)	(838)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	(50)	6.709
Contas a receber	-	(228)	(228)
Pis e Cofins diferido	-	(228)	(228)
Imposto líquido passivo	-	278	6.481

27 Instrumentos financeiros

O efeito da aplicação inicial do CPC 48 nos instrumentos financeiros da Companhia está descrita na Nota explicativa 7.2. Devido ao método de transição escolhido as informações comparativas, não foram rerepresentadas para refletir os novos requerimentos.

a. Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	2019	2018
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa	271	469
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber	-	-
Outros créditos	102	102
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Contas a pagar	2.645	2.667
Empréstimos	-	-
Outras contas a pagar	-	-
		2018
		Consolidado
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa		9.351
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber		3.690
Outros créditos		102
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Contas a pagar		3.067
Empréstimos		79.347
Outras contas a pagar		234

b. Mensuração do valor justo

(i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2018, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 1.

c. Gerenciamento de riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado
	2019	2018	2018
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	274	480	13.310
Contas a receber de clientes (Nota 9)	-	-	1.250
Outros créditos	102	102	701
	376	582	15.261

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	2019	2018
Saldo no início do exercício	-	(10.206)
Baixa variação de participação	-	639
Reversão aluguel	-	38
Adição inadimplência condomínio	-	(953)
Saldo no final do exercício	-	(10.482)

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns: região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

(ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos
Em 31 de dezembro de 2018								
Contas a pagar (nota 13)	3.067	-	-	-	3.067	-	-	-
Empréstimos e Financiamentos (nota 17)	438	580	2.920	75.409	5.697	6.073	17.440	102.636
Em 31 de dezembro de 2019								
Contas a pagar (nota 13)	2.645	-	-	-	2.645	-	-	-

(iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Companhia utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Gerenciamento de Risco.

(i) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

(ii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	2019	2018
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	-	9.351
Passivos financeiros		
Notas promissórias		
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	-	79.347
Ativos e passivos financeiros, líquidos	-	88.698

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

Um aumento de 6,48% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

Patrimônio líquido e resultado do exercício

	2019	2018
Efeito da alteração de 6,48% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	-	5.747

28 Contingências

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

29 Eventos subsequentes

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. A Cia. continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.

Durante o período a pandemia, não houve impactos significativos na operação da Companhia.