

---

***Shoppings do Brasil  
Investimentos e  
Participações S.A. e  
controladoras  
Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2018  
e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações consolidadas 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A.

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Belo Horizonte, 29 de março de 2019

A handwritten signature in blue ink that reads "PricewaterhouseCoopers".

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads "Fábio Abreu de Paula".

Fábio Abreu de Paula  
Contador CRC 1MG075204/O-0

**SHOPPINGS DO BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)
<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	29.027	28.120	34.808	32.898
Contas a receber	6	604	604	25.811	21.027
Adiantamentos		-	-	3.425	3.194
Impostos a recuperar		367	19	3.858	708
Créditos com partes relacionadas	7	-	-	14.315	2.273
Outros ativos		-	-	1.727	2.196
Total dos ativos circulantes		<u>29.998</u>	<u>28.743</u>	<u>83.944</u>	<u>62.296</u>
Ativos mantidos para venda					<u>1.500</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Aplicações financeiras vinculadas	5	-	-	989	2.589
Contas a receber	6	-	-	15.646	18.541
Créditos com partes relacionadas	7	17.244	17.244	74.906	101.501
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	7	34	34	3.347	3.347
Impostos a recuperar		-	-	4.134	6.086
Imposto de renda diferido	20	-	-	75.987	72.283
Outros ativos		180	-	3.088	3.417
Propriedade para investimentos	9	-	-	1.390.537	1.420.630
Investimentos	8	612.745	690.020	11.849	11.849
Imobilizado	10	-	-	59.677	46.238
Intangível	11	-	-	75.534	72.915
Total dos ativos não circulantes		<u>630.203</u>	<u>707.298</u>	<u>1.715.694</u>	<u>1.759.396</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u><u>660.201</u></u>	<u><u>736.041</u></u>	<u><u>1.799.638</u></u>	<u><u>1.823.192</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**SHOPPINGS DO BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017 (Reapresentado)
<b>CIRCULANTES</b>					
Fornecedores	12	3	29	15.677	18.119
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	109.368	30.635
Salários e encargos sociais	14	-	-	7.135	10.408
Impostos, taxas e contribuições	15	482	459	10.607	6.098
Subvenções governamentais	16	-	-	593	593
Receitas diferidas	17	-	-	2.545	4.057
Adiantamentos recebidos de clientes	18	-	-	4.710	883
Obrigações por compra de investimentos	19	-	-	4.725	-
Débitos com partes relacionadas	8	-	-	34.685	14.614
Total dos passivos circulantes		<u>485</u>	<u>488</u>	<u>190.045</u>	<u>85.407</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	816.808	842.615
Subvenções governamentais (NC)	16	-	-	23.727	24.320
Receitas diferidas	17	-	-	4.402	8.329
Adiantamentos recebidos de clientes	18	-	-	3.895	2.476
Impostos, taxas e contribuições	16	-	-	6.129	5.262
Provisão para riscos	21	-	-	1.549	1.549
Obrigações por compra de investimentos	19	-	-	40.752	32.877
Provisão para perda com controladas	9	-	-	84	-
Débitos com partes relacionadas	7	-	-	-	15.609
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	7	-	-	2.957	1.946
Outros passivos		-	-	-	687
Total dos passivos não circulantes		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>900.303</u>	<u>935.670</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS</b>		<u>485</u>	<u>488</u>	<u>1.090.348</u>	<u>1.021.077</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	22 (a)	1.190.130	1.189.430	1.190.130	1.189.430
Ajuste de avaliação patrimonial	22 (b)	(64.826)	(54.352)	(64.826)	(54.352)
Prejuízos acumulados		(465.588)	(399.525)	(465.588)	(399.525)
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		<u>659.716</u>	<u>735.553</u>	<u>659.716</u>	<u>735.553</u>
Participação dos acionistas não controladores		-	-	49.574	66.562
Total do patrimônio líquido		<u>659.716</u>	<u>735.553</u>	<u>709.290</u>	<u>802.115</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>660.201</u>	<u>736.041</u>	<u>1.799.638</u>	<u>1.823.192</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**SHOPPINGS DO BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA LÍQUIDA	23	-	-	105.115	115.513
CUSTO DOS ALUGUÉIS E SERVIÇOS PRESTADOS	24	-	-	(67.177)	(82.975)
LUCRO BRUTO		-	-	37.938	32.538
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais, gerais e administrativas	24	(724)	(722)	(34.743)	(52.708)
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	26	30	-	13.118	(28.785)
Resultado da equivalência patrimonial	8	(66.801)	12.236	291	-
(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(67.495)	11.514	16.604	(48.955)
RESULTADO FINANCEIRO	27	1.624	64	(93.952)	(56.738)
(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DA TRIBUTAÇÃO		(65.871)	11.578	(77.348)	(105.693)
Correntes	28	(192)	-	(5.846)	(3.913)
Diferidos	20	-	-	3.704	119.096
		(192)	-	(2.142)	115.183
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		(66.063)	11.578	(79.490)	9.490
Quantidade de ações		1.153.509.923	1.153.509.923		
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação em reais (lote de mil ações)		(0,0573)	0,0100		
Resultado atribuível a:					
Participação dos acionistas da controladora				(66.063)	11.578
Participações dos acionistas não controladores				(13.427)	(2.088)
				(79.490)	9.490

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## SHOPPINGS DO BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	(66.063)	11.578	(79.490)	9.490
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(66.063)</u>	<u>11.578</u>	<u>(79.490)</u>	<u>9.490</u>
Resultado abrangente total atribuível a:				
Proprietários da controladora			(66.063)	11.578
Participações não controladoras			<u>(13.427)</u>	<u>(2.088)</u>
Resultado abrangente total do exercício			<u>(79.490)</u>	<u>9.490</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**SHOPPINGS DO BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora					Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital		Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Subtotal do patrimônio líquido		
		Subcrito	A integralizar					
<b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2017 (Originalmente apresentado)</b>		<b>1.113.353</b>	-	<b>(54.287)</b>	<b>(411.168)</b>	<b>647.898</b>	<b>43.656</b>	<b>691.554</b>
Refazimento (Nota 3.22)		-	-	-	-	-	17.065	17.065
<b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2017 (Reapresentado)</b>		<b>1.113.353</b>	-	<b>(54.287)</b>	<b>(411.168)</b>	<b>647.898</b>	<b>60.721</b>	<b>708.619</b>
Capital integralizado		76.177	-	-	-	76.177	-	76.177
Capital a integralizar		-	(100)	-	-	(100)	-	(100)
Integralização de capital		-	-	-	-	-	-	-
Transações com acionistas não controladores		-	-	(65)	65	-	7.929	7.929
Lucro líquido do exercício		-	-	-	11.578	11.578	(2.088)	9.490
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Reapresentado)</b>		<b>1.189.530</b>	<b>(100)</b>	<b>(54.352)</b>	<b>(399.525)</b>	<b>735.553</b>	<b>66.562</b>	<b>802.115</b>
Capital integralizado		1.000	-	-	-	1.000	-	1.000
Capital a integralizar	22(a)	-	(300)	-	-	(300)	-	(300)
Transações com acionistas não controladores		-	-	(10.474)	-	(10.474)	(3.561)	(14.035)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(66.063)	(66.063)	(13.427)	(79.490)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>		<b>1.190.530</b>	<b>(400)</b>	<b>(64.826)</b>	<b>(465.588)</b>	<b>659.716</b>	<b>49.574</b>	<b>709.290</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**SHOPPINGS DO BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA  
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO  
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(66.063)	11.578	(79.490)	9.490
Ajustes de:				
Depreciações	-	-	29.217	28.921
Amortização de intangível	-	-	2.412	1.593
Ajuste de impairment	-	-	1.732	34.163
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	3.734	7.159
Constituição (reversão) de provisão para riscos	-	-	-	(1.202)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	(3.704)	(119.096)
Apropriação (reversão) de juros de obrigações por compra de inve	-	-	-	(23.422)
Resultado da equivalência patrimonial	66.801	(12.236)	(291)	-
Juros e encargos financeiros de mútuos	-	-	3.127	(7.437)
Juros e encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e im	-	-	87.249	69.665
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	3.913
Realização de adiantamento recebidos de clientes	-	-	(11.244)	-
Realização de receitas diferidas	-	-	(6.921)	(6.009)
Realização de subvenção governamental	-	-	(592)	(594)
	<u>738</u>	<u>(658)</u>	<u>25.229</u>	<u>(2.856)</u>
Varição no capital circulante:				
Contas a receber	-	(604)	(4.822)	(16.138)
Impostos a recuperar	(348)	(2)	(1.198)	461
Adiantamentos	-	-	(231)	(1.838)
Outros ativos	-	-	875	(628)
Fornecedores	(26)	29	(2.442)	(16.015)
Salários e encargos sociais	-	-	(3.273)	1.496
Impostos, taxas e contribuições	23	447	5.376	13.308
Obrigações por compra de investimentos	-	-	12.600	-
Adiantamentos recebidos de clientes	-	-	16.490	(1.518)
Outros passivos	-	-	(687)	581
Outros	-	-	3.231	-
	<u>(351)</u>	<u>(130)</u>	<u>25.919</u>	<u>(20.291)</u>
Caixa (aplicado nas) pelas atividades operacionais	<u>387</u>	<u>(788)</u>	<u>51.148</u>	<u>(23.147)</u>
Juros e encargos financeiros pagos	-	-	(43.958)	(28.180)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-	-	(354)	(1.343)
Caixa (aplicado nas) pelas atividades operacionais	<u>387</u>	<u>(788)</u>	<u>6.835</u>	<u>(52.670)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Aplicações financeiras vinculadas	-	(97.668)	1.600	10.754
Aporte de capital em investidas	-	87.835	375	-
Adto. para futuro aumento de capital - AFAC - em controladas	(180)	(17.244)	-	-
Créditos concedidos a partes relacionadas	-	-	-	(2.283)
Créditos recebidos partes relacionadas	-	-	16.955	41.391
Aquisição de investimentos	-	-	-	(6.626)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	(1.185)	(26.919)
Aquisição de ativo imobilizado	-	-	(14.718)	(3.466)
Adições ao ativo intangível	-	-	(6.763)	(1.406)
Recebimento (pagamento) de ativo mantido para venda	-	-	1.500	(1.500)
	<u>(180)</u>	<u>(27.077)</u>	<u>(2.236)</u>	<u>9.945</u>
Caixa (aplicado nas) gerado nas atividades de investimento				
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	(30.025)	-	37.280
Captação (pagamento) de empr. e financ. com partes relacionadas	-	-	66.311	(20.373)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	-	(56.676)	(58.736)
Pagamento (adição) de obrigações por compra de investimentos	-	-	-	(6.050)
Aumento de capital social	700	76.077	700	76.077
Transações com acionistas	-	-	(14.035)	7.929
Adto. para futuro aumento de capital - AFAC - de acionistas	-	-	1.011	7.151
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>700</u>	<u>46.052</u>	<u>(2.689)</u>	<u>43.278</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>907</u>	<u>18.187</u>	<u>1.910</u>	<u>553</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	28.120	9.933	32.898	32.345
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	29.027	28.120	34.808	32.898
	<u>907</u>	<u>18.187</u>	<u>1.910</u>	<u>553</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

### 1 Contexto operacional

A Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede e foro na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, sala D, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou no exterior. O fundo Patria Special Opportunities I - FIP é o seu maior acionista, detendo 79,90% das ações.

Em 7 de julho de 2011, a Companhia adquiriu 89,58% das ações da empresa Tenco Shopping Centers S.A., e Controladas (“Tenco” e em conjunto com seus empreendimentos “Controladas” ou “Grupo”) localizada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, tendo desde então, investido nesta, significativo montante de recursos. No decorrer dos exercícios de 2018, 2017, 2016 e 2015, a Companhia adquiriu mais ações, passando a participar assim em 94,72%, 95,05% e 95,37%, respectivamente, do capital social sobre a empresa

#### 1.1 Informações Tenco Shopping e Controladas.

A seguir, apresentamos as controladas e controlada em conjunto nas quais a Companhia detém participação direta e indireta, em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Empreendimento	Sigla	Localização	% de Participação em	
			31/12/2018	31/12/2017
Tenco Shopping Centers S.A.	Tenco	Belo Horizonte/MG	95,37%	95,37%
Amapá Garden Shopping S.A.	AGS	Macapá/AP	100,00%	89,39%
Amapá Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EAGS	Macapá/AP	100,00%	100,00%
Anchieta Garden Estacionamento e Eventos Ltda.	EANC	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
Cariri Participações Ltda.	CSC	Juazeiro do Norte/CE	100,00%	100,00%
Cariri Empreendedor (i)	CRR	Juazeiro do Norte/CE	23,33%	23,33%
Estacionamento do Cariri Shopping Ltda (ii)	ECRR	Juazeiro do Norte/CE	23,33%	23,33%
Lages Shopping Center S. A	LGS	Lages/SC	87,24%	70,39%
Lages Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	ELGS	Lages/SC	100,00%	100,00%
Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A.	MGS	Betim/MG	6,65%	6,65%
Partner Participações em Shopping centers Ltda.	PARTNER	Maceió/AL	88,00%	100,00%
Pátio Arapiraca S.A.	ARA	Arapiraca/AL	100,00%	88,00%
Pátio Arapiraca Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EARA	Arapiraca/AL	100,00%	99,90%
RVG-2 Locações e Participações Ltda.	RVG2	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
T8 Manutenção de Equipamentos e Energia Ltda.	T8	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
T-BRANDS Comercialização de Imóveis Ltda.	T-BRANDS	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
Tenco Shopping centers SCP (Cidade Administrativa)	CAS	Belo Horizonte/MG	-	100,00%
TJ Shopping Center S.A.	TJS	Itaquaquecetuba/SP	68,75%	68,75%
TSC Itaquá Shopping Center S.A. (iii)	ITQ	Itaquaquecetuba/SP	57,79%	55,42%
TSC Bragança Paulista Shopping S.A.	BRG 14	Bragança Paulista/SP	100,00%	100,00%
TSC Cinema Roraima Ltda.	RRMCINE	Boa Vista/RR	100,00%	100,00%
TSC Doze Shopping Center S.A.	TSC 12	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
TSC Dezesesseis Shopping Center S.A.	TSC 16	Belo Horizonte/MG	99,90%	99,90%
TSC Garanhuns Shopping Center S.A.	GRN	Garanhuns/PE	74,93%	74,93%
TSC Guarapuava Shopping Center S.A.	GRP	Guarapuava/PR	80,00%	80,00%
TSC Investimentos S.A.	TSC 7	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
TSC Jaraguá do Sul Garden Shopping S.A.	JRS	Jaraguá do Sul/SC	100,00%	100,00%
Jaraguá do Sul Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EJRS	Jaraguá do Sul/SC	100,00%	100,00%

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

Empreendimento	Sigla	Localização	% de Participação em	
			31/12/2018	31/12/2017
TSC Juazeiro <i>Shopping Center</i> S.A.	JUA	Juazeiro/BA	99,29%	93,00%
Juazeiro Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EJUA	Juazeiro/BA	100,00%	100,00%
TSC Nove <i>Shopping Center</i> S.A.	TSC 9	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
Bragança Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EBRG	Bragança Paulista/SP	100,00%	99,90%
TSC Onze <i>Shopping Center</i> S.A.	TSC 11	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
TSC Quatorze <i>Shopping Center</i> S.A.	TSC 14	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
TSC Roraima <i>Shopping</i> S.A.	RRM	Boa Vista/RR	100,00%	100,00%
Roraima Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	ERRM	Boa Vista/RR	100,00%	100,00%
TSC Treze <i>Shopping Center</i> S.A.	TSC 13	Belo Horizonte/MG	100,00%	100,00%
TSC Via Café <i>Shopping</i> S.A.	VCF	Varginha/MG	90,00%	90,00%
Via Café Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EVCF	Varginha/MG	66,67%	66,67%
Vega <i>Shopping Center</i> S.A.	VVS	Taubaté/SP	100,00%	100,00%
Via Vale Garden Estacionamento e Eventos Ltda. (ii)	EVVS	Taubaté/SP	100,00%	100,00%

(i) Controle em conjunto (*joint operations*).

(ii) Estacionamentos com controle indireto por meio da participação nos empreendimentos: AGS, ARA, BRG, CRR, ITQ, JRS, JUA, LGS, RRM, VCF e VVS.

(iii) Controlada indireta por meio da participação parcial na TJS.

(iv) Participação direta 74,48% e indireta de 25,52% por meio da participação da empresa RVG-2 na controlada AGS.

(v) Participação direta de 50% e indireta de 38% por meio da participação da empresa PARTNER na controlada ARA.

(vi) Em 2018 a Tenco incorporou as operações da SCP Cidade Administrativa, anteriormente apresentada como controlada. Suas transações passaram a ser registradas na Controladora.

Em 2018, a Companhia não inaugurou novos empreendimentos, enquanto que em 2017 foi inaugurado o Shopping ITQ.

Em 2017, a administração da Companhia aprovou plano para descontinuar os investimentos: BRG14, GRP, GRP e T-BRANDS. Estas eram empresas ainda em fase de implantação, desta forma não se tratam de operações descontinuadas. Ademais, informações sobre políticas de reconhecimento e mensuração desses eventos encontram-se descritas na Nota 8.

### Estágio das operações, planos e perspectivas futuras do negócio

Em 31 de dezembro de 2018, a Tenco apurou prejuízo no exercício de R\$ 70.044 na controladora (2017 – lucro de R\$15.632) e prejuízo de R\$ 80.228 no consolidado (2017 – lucro de R\$10.149), ainda impactado pelo estágio de maturação e consolidação das operações dos shoppings e pelos encargos financeiros incorridos em função de novos financiamentos e reestruturação das dívidas recorrentes ajustando o caixa e continuidade da Tenco. No segundo semestre de 2018, foi firmado também um contrato com a Indigo S.A., maior administradora de estacionamentos do mundo, que trouxe fatores operacionais positivos para a empresa.

# Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

Cabe acrescentar o momento de dificuldades que o país atravessa, nos últimos dois anos enfrentamos forte recessão no Brasil, acarretando em retração no comércio. Frente a esse cenário desafiador, a Companhia tem implementado iniciativas operacionais e financeiras com o objetivo de equilibrar sua situação financeira e o crescimento do negócio. As estratégias foram direcionadas para a administração e redução de custos, na equalização de passivos financeiros ou pela estratégia de captação de seus empréstimos.

Desde 2011, a Tenco realizou investimentos para aquisição de um shopping e construção e expansão de onze, culminando em um ABL (Área Bruta Locável) de 355.706,84 m<sup>2</sup> (informação não auditada). Analisando os principais indicadores, em 2018, apresentamos crescimento da margem bruta em 44%, em função, principalmente da receita de aluguéis, e do Resultado Operacional Líquido (NOI – Net Operating Income).

Dessa forma, a Administração da Tenco vem tomando ações para assegurar a liquidez e a rentabilidade das operações, dentre elas a renegociação e o alongamento dos vencimentos das dívidas financeiras.

### Aprovação das demonstrações financeiras

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria, em 29 de março de 2019.

## 2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão apresentadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 4.

## 3 Resumo das principais políticas contábeis

A principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

## **Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**  
Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

### **3.1 Bases de consolidação e investimentos em controladas e controlada em conjunto**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia e pelo Grupo. Todos os saldos, transações, receitas, custos e despesas entre as empresas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

#### **Mudanças nas participações do Grupo em controladas existentes**

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações do Grupo em controladas que não resultem em perda do controle do Grupo sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações do Grupo e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

#### **Transações com participações de não controladores**

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

#### **Perda de controle em controladas**

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. Os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

### **3.2 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a "moeda funcional").

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

### **3.3 Apuração do resultado**

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência, sendo reconhecidos quando incorridos.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

#### 3.5 Contas a receber de clientes

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso (CDU) dos lojistas dos *shopping centers*. São demonstrados pelos valores históricos, já deduzidos das respectivas provisões para créditos de realização duvidosa (*impairment*).

Os valores de contas a receber e de contas a pagar registrados no balanço patrimonial aproximam-se de seus respectivos valores justos. Para cessões de direito de uso que representam contas a receber com prazo superior a 360 dias, a Companhia avalia o valor presente destes ativos considerando taxas de mercado

No exercício findo em 2018 e 2017 a Administração da Companhia reavaliou a política de provisão para crédito de liquidação duvidosa de acordo com o ciclo operacional e comercial do negócio. As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) determinam que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito. Ainda segundo a norma, existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Por conta disso, a Companhia classificou todos os lojistas conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas que foi definida com base em:

- Taxas de inadimplência históricas sobre a vida esperada do contas a receber;
- Ajuste das estimativas para o futuro (“forward-looking”), conforme variação prevista nas projeções internas da Companhia; e
- A classificação das operações de crédito de um mesmo lojista será definida considerando o título que apresentar maior risco (vencido há maior tempo), após 180 dias.

De acordo com a regra de transição retrospectivo modificada, a Companhia reconheceu a diferença entre o valor contábil anterior e o valor contábil no início do período atual no saldo de abertura de lucros acumulados visto que os saldos com mais de seis meses são arrastados, apurando um impacto irrelevante nas demonstrações financeiras da Companhia, que não foi ajustado no saldo inicial devido à sua imaterialidade e que foram lançados no resultado do exercício.

#### 3.6 Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito).

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

As edificações e benfeitorias classificadas como propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil dos ativos.

#### 3.7 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também pode incluir transferências do patrimônio de quaisquer ganhos ou perdas.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	<u>Anos</u>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	25
Computadores e periféricos	5
Instalações comerciais	10
Máquinas, equipamentos e instalações	10
Móveis e utensílios	10
Veículos	5

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas" na demonstração do resultado.

#### 3.8 Intangível

Está registrado ao custo de aquisição, deduzido da amortização acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicáveis.

Os ativos intangíveis que possuem vida útil definida são compostos substancialmente de licenças de softwares, desenvolvimento de projetos estrutural e capitalizados, bem como custos de comercialização.

A amortização é calculada usando o método linear durante a vida útil esperada para cada ativo, considerando o prazo médio de 5 anos.

Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e são submetidos a teste anual de perda de seu valor recuperável.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

#### Ágio

O ágio resulta da aquisição de controladas e representa o excesso da (i) contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo dos ativos líquidos identificáveis adquiridos. Caso o total da contraprestação transferida, a participação dos não controladores reconhecida e a participação mantida anteriormente medida pelo valor justo seja menor do que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, no caso de uma compra vantajosa, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado.

#### **3.9 Redução ao valor recuperável de ativos não-financeiros “*Impairment*”**

De acordo com o CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável e IAS 36, a Companhia analisa se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado. Caso sejam identificadas tais evidências, a Companhia estima o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: (i) seu valor justo menos os custos que seriam incorridos para vendê-lo; e (ii) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo até o final da sua vida útil. Quando o valor contábil do ativo exceder seu valor recuperável, a Companhia reconhece uma redução do saldo contábil desse ativo (“*impairment*” ou deterioração). A redução ao valor recuperável é registrada no resultado do exercício. Se não for determinado o valor recuperável de um ativo individualmente, é realizada a análise do valor recuperável da unidade geradora de caixa à qual o ativo pertence. Exceto com relação à redução no valor do ágio, a reversão de perdas reconhecidas anteriormente é permitida. A reversão nessas circunstâncias está limitada ao saldo depreciado que o ativo apresentaria na data da reversão, supondo-se que a reversão não tenha sido registrada.

#### **3.10 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O imposto de renda e a contribuição social correntes da Companhia e de suas controladas diretas foram registrados pelo regime de competência e 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.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo, que tiveram receita anual inferior a R\$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo o previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

Os impostos de renda diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes dos investimentos em controladas, exceto quando o momento da reversão das diferenças temporárias seja controlado pelo Grupo, e desde que seja provável que a diferença temporária não será revertida em um futuro previsível.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

A Companhia, suas controladas e sua controlada em conjunto reconhecem os impostos diferidos se houver expectativa de realização com base na projeção de lucros futuros, conforme determinado pelo CPC 32.

#### 3.11 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo nas suas demonstrações financeiras no fim do exercício, com base no seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

#### 3.12 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção e expansão de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos. Estes custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos e financiamentos relacionados à construção e expansão dos empreendimentos são apresentados na rubrica “Propriedades para investimento”.

Os custos de empréstimos incorridos no processo de captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida, bem como dos prêmios na emissão de debêntures e outros instrumentos de dívida ou de patrimônio líquido são contabilizados, de forma destacada, em conta redutora do Passivo na rubrica Empréstimos e financiamentos e debêntures.

Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos.

#### 3.13 Subvenções governamentais

As subvenções governamentais são reconhecidas sistematicamente no resultado durante os períodos nos quais o Grupo reconhece como despesas os correspondentes custos que as subvenções pretendem compensar. Mais especificamente, as subvenções governamentais cuja principal condição consiste na compra, construção ou aquisição de ativos não circulantes pelo Grupo são reconhecidas como receita diferida no balanço patrimonial e transferidas para o resultado em base sistemática e racional durante a vida útil dos correspondentes ativos.

A Tenco obteve terrenos para a construção dos shoppings em VVS e no ARA (Nota 16).

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 3.14 Provisão para riscos

As provisões de ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia e o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada (constructive obligation) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

#### 3.15 Outros ativos e passivos

Os demais ativos estão demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos auferidos, incluem também despesas antecipadas que devem ser apropriadas ao resultado pelo mesmo prazo dos contratos.

Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, juros e atualizações monetárias.

#### 3.16 Reconhecimento das receitas

O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir. O Grupo baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

##### Locação de lojas

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente com base na variação da inflação definida em contrato, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário. Em contratos com lojistas na modalidade Custo Total de Operação ("CTO"), a receita de aluguel é reconhecida quando efetivamente incorrida, sendo mensurada mensalmente.

As controladas registram 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 em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido pela aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas é considerada pagamento contingente e reconhecida no resultado quando efetivamente incorrida.

## **Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

Os efeitos dos reajustes inflacionários também são reconhecidos quando incorridos.

#### **Estacionamento**

Refere-se à receita com a exploração dos estacionamentos dos shoppings centers, apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### **Cessão de direitos de uso**

Os contratos de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura. O resultado com cessão de direitos, incluindo as receitas de cessão de direitos e as recompras de ponto, é reconhecido de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

#### **Outras receitas**

As outras receitas são referentes aos serviços prestados de gerenciamento de energia de equipamentos de ar condicionados alugados aos condomínios dos shoppings, receitas de venda de mercadorias e bilheteria do cinema próprio de Roraima. As receitas citadas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### **Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

#### **Receita de dividendos**

A receita de dividendos é reconhecida quando o direito de receber o pagamento é estabelecido.

#### **Multas**

A receita advinda da aplicação de multas é reconhecida no momento da entrada em caixa em virtude da baixa probabilidade de recebimento.

### **3.17 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações**

As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018 e não tiveram impactos materiais para o Grupo:

- CPC 48 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros e substitui a orientação no CPC 38, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas (doravante denominado modelo de perdas esperadas), em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. Como mencionado na Nota 3.5, os efeitos da adoção da norma não foram materiais.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

- CPC 47 - "Receita de Contratos com Clientes", essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela substitui o CPC 17 - "Contratos de Construção", CPC 30 - "Receitas" e correspondentes interpretações. O Grupo adotou o método de efeito cumulativo, com o reconhecimento dos efeitos de adoção da norma na data da aplicação inicial em 1º de janeiro de 2018. Consequentemente, a informação apresentada para 2017 não foi reapresentada e, desta forma, foi apresentada conforme reportado anteriormente de acordo com o CPC 30 e interpretações relacionadas. A despeito disso, os modelos de contabilização do Grupo não resultaram em efeitos significativos sobre as receitas contabilizadas conforme a prática contábil anterior.

#### 3.18 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O lucro (prejuízo) básico e diluído por ação é calculado com base na média das ações em circulação durante o exercício. A Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado básico por ação, motivo pelo qual o prejuízo por ação básico é igual ao prejuízo por ação diluído.

#### 3.19 Instrumentos financeiros

##### 3.19.1 Ativos financeiros

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia e o Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado) ou ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, as contas a receber, o caixa e equivalentes de caixa e as contas a pagar são classificados como ao custo amortizado (2017 - "Empréstimos e recebíveis" e "Outros passivos financeiros", respectivamente).

A classificação depende do modelo de negócio da Companhia e Grupo para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem:

Títulos patrimoniais que não são mantidos para negociação no reconhecimento inicial e que o Grupo decidiu, de forma irrevogável, reconhecer nessa categoria. Esses investimentos são estratégicos e o Grupo considera essa classificação como sendo mais relevante.

Títulos de dívida, nos quais os fluxos de caixa contratuais consistem basicamente em principal e em juros e o objetivo do modelo de negócios do grupo é atingido por meio da arrecadação de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros.

O Grupo considera os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a entidade não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

## **Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado ou em outros resultados abrangentes. Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de o Grupo ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

#### **Impairment de ativos financeiros**

##### **Ativos mensurados ao custo amortizado**

O Grupo 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.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

#### **Contas a pagar aos fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes 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.

#### **Empréstimos, financiamentos e debêntures**

Os empréstimos, financiamentos e debêntures tomados são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquidos dos custos incorridos na transação. Em seguida, os empréstimos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pró rata temporis"). Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data das demonstrações financeiras.

Custos de empréstimos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

#### 3.20 Ativos mantidos para venda

Os ativos não circulantes mantidos para venda são classificados como ativos mantidos para venda quando seu valor contábil for recuperável, principalmente, por meio de uma venda e quando esta venda for praticamente certa. Estes ativos são avaliados pelo menor valor entre o valor justo e o valor contábil.

#### 3.21 Adoção de pronunciamentos contábeis, orientações e interpretações novos e/ou revisados

Em 2018, a Companhia e o Grupo não adotaram o CPC 06 – Arrendamento, já emitido e ainda não efetivo que entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. O estudo preliminar da Administração indica que não haverá impactos uma vez que a empresa é arrendadora e não possui operações relevantes em que figure como arrendatária.

#### 3.22 Reapresentação das cifras comparativas

Em 2018, foram identificados ajustes de exercícios anteriores, relacionados à retificação de erros no reconhecimento de ágio nas demonstrações financeiras consolidadas. A referida correção afetou o ativo não circulante e a participação de não controladores no montante de R\$ 17.065 em 31 de dezembro de 2017 e em 1º de janeiro de 2017. Não houve efeitos desse assunto sobre o resultado dos exercícios apresentados. As demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas.

## 4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na aplicação das políticas contábeis a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir são apresentados os principais julgamentos e estimativas efetuadas pela Administração durante o processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia e do Grupo, em conjunto, que mais afetam os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

- (i) **Reconhecimento da receita:** premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, visto que, existem diferentes variáveis nos contratos firmados juntos aos lojistas, as quais dependem de julgamento pela administração.
- (ii) **Redução ao valor recuperável dos ativos:** a administração anualmente contrata especialistas em avaliação que elaboram laudos dos valores justos das propriedades para investimento, as quais são mantidas ao valor de custo, menos depreciação. O valor recuperável dessas propriedades para investimento foram determinados com base no valor em uso, o qual leva em consideração estimativas significativas que dependem de julgamento da Administração.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) **Vida útil e valor residual das propriedades para investimentos e dos bens do imobilizado:** o Grupo revisa anualmente a vida útil e o valor residual estimado das propriedades para investimentos e dos bens do ativo imobilizado e intangível com vida útil definida, sendo que as taxas de depreciação e amortização são dependentes do julgamento dos especialistas da administração.
- (iv) **Provisões para créditos de liquidação duvidosa:** O grupo registra esta provisão que leva e, considerando premissas e estimativas subjetivas para a quantificação de perdas esperadas nesses créditos, com base no melhor julgamento da Administração. Considera-se que os montantes das provisões constituídas é suficiente para cobrir as perdas efetivas.
- (v) **Provisões para contingências:** a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- (vi) **Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos:** são reconhecidos até o limite dos lucros tributáveis futuros, cuja estimativa realizada pela Administração leva em consideração premissas de mercado, tais como taxa de juros, câmbio, crescimento econômico e do mercado específico em que o Grupo atua, entre outros fatores.

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras vinculadas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
Caixa e bancos	-	-	5.742	4.071
Aplicações financeiras (i)	29.027	28.120	29.066	28.827
Total	29.027	28.120	34.808	32.898
Aplicações financeiras vinculadas (ii)	-	-	989	2.589
	29.027	28.120	35.797	35.487

- (i) Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as aplicações financeiras circulantes referem-se a recursos aplicados em instituições financeiras, que são avaliadas pela Administração como de primeira linha, em aplicações automáticas atreladas ao Certificados de Depósito Bancário (CDB), com liquidez imediata e rentabilidade entre 5% e 10% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI.
- (ii) As aplicações financeiras vinculadas estão classificadas no Ativo não circulante não são tratadas como caixa e equivalente de caixa e referem-se, substancialmente, às aplicações em Certificados de Depósito Bancário (CDB) realizadas junto aos bancos de financiamento, as quais possuem vinculação aos contratos de financiamento descritos na Nota 13 e devem permanecer aplicadas até a liquidação total dos contratos de financiamento ou utilizado para quitação de parcelas. A rentabilidade média dessas aplicações está entre 93% a 94% (em 2017 85,5% a 100,0%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Aluguéis a receber	-	-	76.454	69.689
Cessão de direitos de uso - CDU	-	-	17.411	17.627
Contas a receber de prestação de serviços	218	218	5.542	5.518
Outras contas a receber	386	386	468	351
	<u>604</u>	<u>604</u>	<u>99.875</u>	<u>93.185</u>
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(58.418)	(53.617)
	<u>604</u>	<u>604</u>	<u>41.457</u>	<u>39.568</u>
Circulante	604	604	25.811	21.027
Não circulante	-	-	15.646	18.541

A Tenco presta serviços de desenvolvimento, avaliação técnica e econômica, comercialização, gestão de projetos e estudos e projetos na área de engenharia para suas investidas e terceiros.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o saldo de contas a receber consolidado classificado por idade de vencimento está apresentado da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
A vencer	-	604	39.487	38.348
Até 30 dias	-	-	1.168	2.762
De 31 a 60 dias	-	-	611	1.926
De 61 a 90 dias	-	-	669	1.878
De 91 a 180 dias	-	-	3.215	3.760
Acima de 180 dias	604	-	54.725	44.511
	<u>604</u>	<u>604</u>	<u>99.875</u>	<u>93.185</u>

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa nos exercícios de 2018 e de 2017 é como se segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo inicial	53.617	37.972
Reversões	(5.250)	(3.668)
Constituições	10.051	19.313
Saldo final	<u>58.418</u>	<u>53.617</u>

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 7 Partes relacionadas

Os principais saldos e transações da Companhia e do Grupo com partes relacionadas estão apresentados a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Mútuo a receber</u>		
– Tenco Shoppings Centers (i)	17.244	17.244
<b>Total</b>	<u>17.244</u>	<u>17.244</u>

- i. Mútuo concedido a empresa Tenco Shoppings S.A, a administração está avaliando a possibilidade de amortizar o saldo de mútuo a título de aumento de capital na investida, no período findo em 31 de dezembro de 2018 o valor permanece como mútuo.

#### (a) Direitos e obrigações

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Mútuo a receber</u>		
– MK Empreendimentos e Part. Ltda. (MK)	7.017	8.817
– Batur Empreendimentos e Part. Ltda. (Batur) (a)	73.516	75.087
– JUA (b)	-	2
– Outros mútuos a receber	670	14.946
	<u>81.203</u>	<u>98.852</u>
<u>Empréstimos para associações</u>		
– Empréstimos e reembolsos para associações (c)	26.642	24.613
– Estimativa de inadimplência	(18.624)	(19.691)
	<u>8.018</u>	<u>4.922</u>
<b>Total</b>	<u>89.221</u>	<u>103.774</u>
Circulante	14.315	2.273
Não circulante	74.906	101.501

- (a) Mútuo concedido para empresa Batur Empreendimentos e Participações Ltda. É garantido por quinhão do shopping Anchieta.
- (b) Mútuo concedido para o empreendimento JUA, remunerados com correção de 100% do CDI mensal e juros de 1% ao mês desde a data do primeiro desembolso até a data da efetiva quitação. Em 2018 a companhia capitalizou o mútuo.
- (c) Para os empréstimos à Associações consideramos uma PCLD de 75% a 80%, conforme descrito na política da Tenco.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
<u>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)</u>				
Tenco Shopping Centers S.A.	34	34	-	-
MGS	-	-	3.347	3.347
	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>3.347</u>	<u>3.347</u>
Passivo			<b>Consolidado</b>	
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Contas a pagar</b>				
Repasses a realizar a condomínios e associações			-	1.260
Débitos com partes relacionadas – Associações			10.196	16.963
Débito com empreendedor			340	-
Outros débitos com partes relacionadas			5.994	-
			<u>16.530</u>	<u>18.223</u>
<u>Mútuos a pagar</u>				
Acionista (RVG)			18.155	12.000
			<u>18.155</u>	<u>12.000</u>
Total débitos com partes relacionadas			<u>34.685</u>	<u>30.223</u>
Passivo			<b>Consolidado</b>	
<u>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital</u>			<b>2018</b>	<b>2017</b>
Montreal Participações SS Ltda.			1.946	1.946
Mk Empreendimentos e participações SS Ltda			1.011	-
			<u>2.957</u>	<u>1.946</u>
			<b>Consolidado</b>	
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultado financeiro				
Receitas sobre mútuos			400	9.479
Despesas sobre mútuos			(1.813)	(1.249)
			<u>(1.413)</u>	<u>8.230</u>

## **Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

No decorrer de suas operações, direitos e obrigações foram contraídos entre a Tenco e suas partes relacionadas, oriundos de transações de mútuo e prestações de serviços de desenvolvimento, avaliação técnica e econômica, comercialização, gestão de projetos e estudos e projetos na área de engenharia.

As condições financeiras destas operações são estabelecidas de comum acordo entre a Tenco e suas partes relacionadas. Não são mantidas provisões para contas a receber para partes relacionadas.

Os valores registrados como partes relacionadas que se referem a obrigações por compra de investimentos, estão relacionados na Nota 19 - Obrigações por compra de investimentos.

#### **Remuneração do pessoal chave da administração**

Com base no pronunciamento CPC 05 (R1), que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração em consonância com o Estatuto da Tenco, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades do Grupo.

O Grupo é administrado por um Conselho de Administração e uma Diretoria, composta por Diretores Estatutários e Diretores regidos pela CLT. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a remuneração total da Diretoria Estatutária na Consolidação, registrada na rubrica de despesas de salários, totalizou R\$3.619 (2017 - R\$4.263), a qual é considerada remuneração de curto prazo. Adicionalmente, os membros da diretoria do Grupo possuem todos os direitos referentes ao pacote de benefícios concedidos aos empregados do Grupo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve remuneração para a Administração da Companhia.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 8 Investimentos

<u>Descrição</u>	<u>Investimentos em 31/12/2017</u> (Reapresentado)	<u>Aportes de capital</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Perda em transações com acionistas</u>	<u>Investimentos em 31/12/2018</u>
<u>Investimentos por equivalência patrimonial:</u>					
Tenco Shopping Centers S.A.	672.955	-	(66.801)	(10.474)	595.680
<u>Ágio</u>					
Tenco Shopping Centers S.A.	17.065	-	-	-	17.065
Total controladora	690.020	-	(66.801)	(10.474)	612.745
<u>Investimento ao custo:</u>					
Metropolitan Garden Empreend. e Part. S.A.	11.849				11.849
Total consolidado	11.849				11.849
<u>Descrição</u>	<u>Investimentos em 31/12/2016</u> (Reapresentado)	<u>Aportes de capital</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Perda em transações com acionistas</u>	<u>Investimentos em 31/12/2017</u>
<u>Investimentos por equivalência patrimonial:</u>					
Tenco Shopping Centers S.A.	563.051	97.668	14.930	(2.694)	672.955
<u>Investimento ao custo:</u>					
Metropolitan Garden Empreend. e Part. S.A.	17.065	-	-	-	17.065
	580.116	97.668	14.930	(2.694)	690.020
<u>Investimento ao custo:</u>					
Metropolitan Garden Empreend. e Part. S.A.	11.849				11.849
Total consolidado	11.849				11.849

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

**(a) Tenco Shopping Centers S.A. (“Tenco”)**

Fundada em 1988, a Tenco completou 28 anos de mercado em 2016, com inúmeros lançamentos de sucesso e projetos pioneiros no setor. Atuante há mais de onze anos no segmento de shopping centers, a Tenco tem como objetivos: (i) a participação, na qualidade de acionista ou quotista, em outras sociedades ou empreendimentos, no país ou no exterior; (ii) o desenvolvimento, avaliação técnica e econômica, comercialização e gestão de projetos imobiliários, inclusive shopping centers; e (iii) a realização de estudos e projetos na área de engenharia e construção civil. Desse modo, a Tenco desenvolve, gerencia, comercializa e administra shopping centers em todo o Brasil e ficou conhecida pela ousadia, criatividade e inovação em seus projetos, desenvolvendo, gerenciando, comercializando e administrando mais de 22 shopping centers ao longo de sua história.

Controladas indiretas por meio do investimento na Tenco Shopping Centers S.A.:

**(b) Metropolitan Garden Empreendimentos e Participações S.A. (“Partage Shopping”)**

Em 21 de junho de 2011, a Tenco incorporou a participação nesta investida através de parcela cindida da Batur Empreendimentos e Participações Ltda., empresa pertencente a alguns dos acionistas da Tenco. A investida tem por objeto o desenvolvimento e a exploração do shopping center denominado “Partage Shopping”, localizado em Betim/MG e inaugurado em julho de 2013.

**(c) Lages Shopping Center S.A. (“Lages”)**

Em 23 de Abril de 2013, a Tenco iniciou sua participação neste empreendimento, que tem por objetivo o desenvolvimento e a exploração do shopping center denominado “Lages Shopping Center”, localizado em Lages/SC e inaugurado em novembro de 2014.

A Tenco possui o controle do Lages Garden Estacionamento e Eventos Ltda., empresa constituída em 01 de agosto de 2015 para operacionalizar, gerenciar e explorar o estacionamento de veículos do referido shopping. Lages detém 99,9% de participação do empreendimento.

**(d) Partner Participações em Shopping Centers Ltda. (“Partner”)**

A empresa tem por objetivo a participação em sociedades de propósitos específicos, e em sociedades que implantem e administrem shopping centers. A Partner é detentora de 38% do capital social da Pátio Arapiraca S.A..

**(e) Pátio Arapiraca S.A. (“Pátio Arapiraca”)**

O empreendimento consiste no primeiro shopping da cidade de Arapiraca e região, no estado de Alagoas, e está localizado às margens da Rodovia AL 220, a 137 quilômetros de Maceió/AL e tem por objeto o desenvolvimento e a exploração do shopping center denominado “Shopping Pátio Arapiraca”, localizado em Arapiraca/AL e inaugurado em setembro de 2013.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Tenco adquiriu o controle do Pátio Arapiraca através da aquisição da Partner Participações em Shopping Centers Ltda., a qual detém 38% do empreendimento, que somada à participação da Tenco, totaliza 88% de participação.

A companhia possui o controle do Pátio Arapiraca Garden Estacionamento e Eventos Ltda, empresa constituída em 26 de maio de 2015 para operacionalizar, gerenciar e explorar o estacionamento de veículos do referido shopping. O Pátio Arapiraca detém 99,9% de participação do empreendimento.

## **Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

**Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma**

---

**(f) RVG2-2 Locações e Participações Ltda. (“RVG2-2”)**

A empresa tem por objetivo a participação em sociedades de propósitos específicos, e em sociedades que implantem e administrem shopping centers. A RVG2-2 é detentora de 40,18% do capital social da Amapá Garden Shopping S.A..

**(g) Vega Shopping Center S.A. (“Via Vale”)**

O empreendimento tem por objeto o desenvolvimento e a exploração do shopping center denominado “Via Vale Garden Shopping”, localizado em Taubaté/SP e inaugurado em 13 de dezembro de 2012.

A Tenco possui o controle do Via Vale Garden Estacionamento e Eventos Ltda., empresa constituída em 14 de maio de 2015 para operacionalizar, gerenciar e explorar o estacionamento de veículos do referido shopping. O Via Vale detém 99,9% de participação do empreendimento.

**(h) Jaraguá do Sul Shopping Center S.A. (“Jaraguá Shopping”)**

Adquirido em 10 de março de 2016 o empreendimento é o único shopping center da região de Jaraguá do Sul no estado de Santa Catarina, foi adquirido com uma carteira de clientes e em operação desde o ano de 1999. Em abril de 2015 inaugurou a área expandida, passando a contar com área bruta de locável de 26.371 metros quadrados e 170 operações. A Tenco detém 100% de participação do empreendimento.

A Tenco possui o controle do Jaraguá do Sul Garden Estacionamento e Eventos Ltda., empresa constituída em 20 de abril de 2016 para operacionalizar, gerenciar e explorar o estacionamento de veículos do referido shopping. O Jaraguá Shopping detém 99,9% de participação do empreendimento.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 9 Propriedades para investimentos

Referem-se a terrenos e benfeitorias em imóveis registrados aos valores de custo de aquisição, que não excedem os valores justos, líquidos dos custos de venda.

	Taxas anuais de depreciação %	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Valor residual	Consolidado	Consolidado
					Valor justo	Valor residual
					31/12/2018	31/12/2017
Tenco	-	2.000	-	2.000	-	2.000
VVS	2,22%	179.329	(28.269)	151.060	234.700	154.846
VCF	2,22%	134.585	(7.280)	127.305	190.900	129.783
CSC	2,22%	24.741	(3.659)	21.082	61.031	21.509
RRM	2,22%	164.955	(14.216)	150.739	173.600	154.053
ITQ	2,22%	136.580	(4.767)	131.813	211.700	134.710
JRS	2,22%	121.298	(8.770)	112.528	180.200	115.141
JUA	2,22%	118.406	(6.555)	111.851	137.200	114.253
LGS	2,22%	111.292	(10.168)	101.124	166.100	103.586
AGS	2,22%	184.140	(24.656)	159.484	183.500	163.527
ARA	2,22%	189.873	(21.267)	168.606	211.400	172.141
TSC 9	2,22%	141.651	(5.959)	135.695	191.600	137.831
GRN	-	12.150	-	12.150	-	12.150
GRP	-	5.100	-	5.100	-	5.100
		<u>1.526.100</u>	<u>(135.563)</u>	<u>1.390.537</u>	<u>1.941.931</u>	<u>1.420.630</u>

A movimentação dos saldos de propriedades para investimentos é como segue:

	31/12/2017	Adições	Ajuste de Impairment (b)	Baixas	31/12/2018
	Custo de aquisição	1.524.915	1.185	-	-
(Depreciação acumulada)	(104.285)	(31.278)	-	-	(135.563)
	<u>1.420.630</u>	<u>(30.093)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.390.537</u>
	31/12/2016	Adições	Ajuste de Impairment (b)	Baixas	31/12/2017
	Custo de aquisição	1.514.669	42.061	(31.815)	-
(Depreciação acumulada)	(73.844)	(30.441)	-	-	(104.285)
	<u>1.440.825</u>	<u>11.620</u>	<u>(31.815)</u>	<u>-</u>	<u>1.420.630</u>

(a) Os ativos descontinuados estão descritos na Nota 8.

As avaliações dos valores justos das propriedades para investimento foram realizadas por especialistas externos, utilizando-se o modelo de fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, considerando individualmente cada empreendimento no estado em que se encontrava na data base de 30 de setembro de 2018, e desconsiderando qualquer potencial remanescente de construção que possa

# Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

existir nos imóveis e, tampouco, qualquer plano de expansão do shopping center. A metodologia do avaliador considerou a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observou também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Os procedimentos e premissas-chave utilizados nos cálculos do valor justo de cada shopping, em 2018 e 2017 são as que seguem:

### Procedimentos:

- Inspeção detalhada nas propriedades.
- Análise do mercado geral e local de *shopping centers*.
- Análise do histórico dos empreendimentos e de sua situação atual.
- Análise da perspectiva futura dos empreendimentos.

### Premissas:

- Valores históricos: IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa foram desconsiderados a inflação que possa vir a existir no período de 10 anos.

Seguindo esses procedimentos e premissas, o valor de mercado dos empreendimentos foi obtido através do valor presente líquido pelo Fluxo de Caixa Operacional – DFC projetado para um período de 10 anos. A taxa de desconto seguiu o modelo – CAPM – Capital Asset Pricing Model. Foram consideradas premissas de risco e retorno, de desempenho das ações da Companhia (beta), além de perspectivas de mercado (Relatório Focus do Banco Central do Brasil – BACEN) e dados sobre o prêmio de risco do mercado nacional (risco país). Baseado nesse modelo, a Companhia utilizou uma taxa de desconto de 10% a 10,50% a.a. e taxa de capitalização e perpetuidade, a partir do 10º ano, de 8,0% a 8,50% a.a. em 30 de setembro de 2018, além de avaliações internas.

A Administração entende que os valores justos dos empreendimentos em construção assemelham-se aos seus valores contábeis por refletirem os custos de construção incorridos até a data das demonstrações financeiras.

Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, a Administração entendeu não haver indicação de que nenhum dos seus ativos tenham sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram os fatores indicativos de perdas conforme pronunciamento CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos e IAS 36. Para 2018 todos os cálculos demonstram a recuperabilidade dos saldos dos ativos. Ademais, em 2017 a Companhia efetuou *impairment* das operações iniciadas no GRN e GRP.

### (a) Vida útil

A vida útil do empreendimento foi estimada com base no percentual de depreciação anual de 2,22%. A Administração entende que as taxas de depreciação atualmente utilizadas refletem adequadamente as vidas úteis econômica dos seus ativos.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### Análise de sensibilidade das propriedades para investimentos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para as propriedades para investimentos com base em 2 cenários de oscilação e qual seria a variação máxima do valor justo considerando estes cenários.

- Cenário atual: perpetuidade entre 8,0% e 8,5% e taxa de desconto entre 10,0% e 10,5%;
- Cenário 2: perpetuidade entre 7,5% e 8,0% e taxa de desconto entre 9,5% e 10,0%;
- Cenário 3: perpetuidade entre 8,5% e 9,0% e taxa de desconto entre 10,5% e 11,0%;

	Variação do valor justo em relação ao cenário atual		
	Cenário Atual	Cenário 2	Cenário 3
VVS	234.700	(17.800)	15.700
VCF	190.900	(13.200)	11.700
CSC	61.031	(3.873)	3.453
RRM	173.600	(12.200)	10.800
ITQ	211.700	(15.500)	13.700
JRS	180.200	(12.400)	20.100
JUA	137.200	(10.100)	9.000
LGS	166.100	(12.300)	10.900
AGS	183.500	(13.300)	11.700
ARA	211.400	(14.600)	13.000
BRG	191.600	(14.000)	12.300
<b>Total</b>	<b>1.941.931</b>	<b>(139.273)</b>	<b>132.353</b>

A administração concluiu que em nenhum cenário há risco de *Impairment* dos ativos.

#### 10 Imobilizado

	Consolidado			
	31/12/2018			
	Taxas anuais de depreciação %	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Valor residual
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4%	7.821	(921)	6.900
Aparelhos de ar condicionado	4%	40.520	(2.761)	37.759
Máquinas, equipamentos e instalações	10%	4.052	(1.460)	2.592
Móveis e utensílios	10%	2.590	(1.174)	1.416
Computadores e periféricos	20%	3.099	(2.440)	659
Instalações comerciais	25%	669	(114)	555
Imobilizado em andamento	10%	9.777	-	9.777
Veículos	10%	235	(216)	19
		<b>68.763</b>	<b>(9.086)</b>	<b>59.677</b>

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação no exercício é como segue:

	Consolidado			
	2017	Adições	Depreciações	2018
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3.880	3.262	(242)	6.900
Aparelhos de ar condicionado	29.127	9.941	(1.309)	37.759
Máquinas, equipamentos e instalações	2.964	25	(397)	2.592
Móveis e utensílios	1.682	-	(266)	1.416
Computadores e periféricos	1.186	6	(533)	659
Instalações comerciais	462	97	(4)	555
Imobilizado em andamento	6.898	2.879	-	9.777
Veículos	39	-	(20)	19
	<u>46.238</u>	<u>16.210</u>	<u>(2.771)</u>	<u>59.677</u>

A Administração entende que as taxas de depreciação atualmente utilizadas refletem adequadamente as vidas úteis econômica dos seus ativos.

O Grupo monitora os aspectos estabelecidos pelo CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos e avalia os valores recuperáveis de seus ativos sempre que identifica indícios de que o valor contábil registrado é superior ao retorno esperado por seus investimentos, realizando provisão contábil sempre que necessário. Nas datas de encerramento destas demonstrações financeiras, a Administração entendeu que não havia indicação de que seus ativos tangíveis tenham sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme pronunciamento CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, durante o ano fizemos o impairment de benfeitorias em imóveis de terceiros.

#### 11 Intangível

	Taxas anuais de amortização %	Consolidado	
		2018	2017
Ágio	-	65.494	65.494
Marcas e Patentes	-	70	70
Licenças	20%	1.892	1.804
Desenvolvimento estrutural	20%	4.115	4.115
Desenvolvimento capitalizados	20%	1.732	439
Custos de comercialização (i)	(*)	9.678	4.975
(-) Amortização		(5.866)	(4.133)
(-) Impairment		(1.732)	-
		<u>75.534</u>	<u>72.915</u>

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado				
	2017	Adições	Impairment	Amortizações	2018
Ágios					
Tenco Shopping Centers S.A.	17.065				17.065
Lages Shopping Center S.A.	5.145				5.145
Partner Partic. Shopping Center	16.098				16.098
Pátio Arapiraca S.A	2.922				2.922
RVG-2 Locações e Participações	12.512				12.512
Vega Shopping Center S.A.	6.696				6.696
TSC Jaraguá do Sul Shopping S.A	5.207				5.207
	<u>65.645</u>				<u>65.645</u>
Marcas e Patentes	70	-	-	-	70
Licenças	593	81	-	(243)	431
Desenvolvimento estrutural	2.510	-	-	(379)	2.131
Desenvolvimento capitalizados	439	1.293	(1.732)	-	-
Custos de comercialização (i)	3.658	5.389	-	(1.790)	7.257
	<u>72.915</u>	<u>6.763</u>	<u>(1.732)</u>	<u>(2.412)</u>	<u>58.469</u>

(i) os custos de comercialização referem-se gastos diretos iniciais incorridos quando da captação de novos contratos de arrendamento mercantil. A apropriação ao resultado ocorre de acordo com o prazo do contrato de aluguel. O prazo médio de amortização pode variar entre 05 e 10 anos.

#### Ágios

Os ágios referem-se aos ágios pagos por expectativa de rentabilidade futura nos empreendimentos listados acima, registrados como "Investimento" na Tenco.

Os ágios fundamentados pela rentabilidade futura não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Tenco testa o valor de recuperação desses ativos anualmente para fins de *impairment*.

O teste de *impairment* para avaliação do ágio foi feito considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua formação. No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa, os ágios com vida útil indefinida alocados às unidades geradoras de caixa, somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa), seriam menores que o valor justo das propriedades para investimentos. A companhia baseada no teste *impairment* verificou que não há indícios de perda, desde a última avaliação efetuada quando da apresentação das demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

As premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa encontram-se discriminadas na Nota 10.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 12 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fornecedores de serviços			8.943	5.637
Fornecedores de obras de propriedade para investimentos			3.757	8.070
Fornecedores de imobilizado	3	29	1.492	1
Retenções contratuais			197	197
Suppliercard (a)			1.093	-
Outras contas a pagar, pulverizadas			195	4.214
	<u>3</u>	<u>29</u>	<u>15.677</u>	<u>18.119</u>

#### 13 Empréstimos e financiamentos

##### (a) Empréstimos bancários

Instituição	Natureza	Taxa de juros%	Consolidado	
			2018	2017
<b>Empréstimos e financiamentos</b>				
BNB	Instrumento Particular de Crédito	2,94% a.a.	9.053	10.428
BNB	Instrumento Particular de Crédito	2,94% a.a.	40.346	48.716
BNB	Instrumento Particular de Crédito	6,48% a.a.	71.957	77.953
Banco Bradesco S.A	Instrumento Particular de Crédito	TR + 11,3% a.a.	84.498	80.223
Banco Bradesco S.A	Instrumento Particular de Crédito	TR + 11,3% a.a.	113.651	107.868
Banco Bradesco S.A	Instrumento Particular de Crédito	TR + 12,32% a.a.	116.706	110.304
Banco Bradesco S.A	Instrumento Particular de Crédito	TR + 11,5% a.a.	115.581	109.485
Banco Bradesco S.A	Instrumento Particular de Crédito	TR + 12,32% a.a.	121.455	114.655
Banco Bradesco S.A	Conta Garantida	-	2.237	962
BNB	Finame	5,3% a.a.	1.542	1.503
Banco Bradesco S.A	Finame	5,6% a.a.	28	38
Banco Itaú S.A. - Habitasec	Crédito Imobiliário	7,5% a.a.	80.607	81.715
Mauá Capital	Debêntures	12% a.a. + IPCA	15.681	15.018
BASA	FNO	4,12% a.a.	68.900	69.876
BASA	FNO	4,12% a.a.	43.975	44.506
Banco ABC Brasil	Capital de Giro	6,42% a.a.	7.923	-
			894.140	873.250
<b>Outros financiamentos com terceiros</b>				
Administradora de estacionamento	Cessão de Crédito	13,4% a.a.	31.807	-
Outros parceiros	Cessão de Crédito	1% a.m. + IPCA	229	-
			32.036	-
			<u>926.176</u>	<u>873.250</u>
Circulante			109.368	30.635
Não circulante			816.808	842.615

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

#### Banco do Nordeste do Brasil S.A. (BNB):

- O empreendimento “CSC” contratou linha de financiamento no montante de R\$14.292 junto ao Banco do Nordeste do Brasil, com taxa de juros de 2,94% ao ano e como garantia foi dada a totalidade do imóvel do empreendimento e sua estrutura interna.

Para este financiamento foi emitida cédula de crédito comercial por Predileta Empreendimentos e Participações Ltda, MK Empreendimentos e Participações Ltda. e Empabe - Empresa Patrimonial de Bens S.A. em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A. e “CSC”, com vencimento em 14 de dezembro de 2024 no montante de R\$61.260.

Com base neste instrumento financeiro, a responsabilidade sobre a dívida da “CSC” e dos demais sócios do empreendimento Cariri Garden Shopping está mensurada de acordo com a participação de cada investidor no empreendimento. Em 31 de dezembro de 2017 a participação da “CSC” no empreendimento é de 23,33% e o saldo da dívida nesta data é de R\$10.428, ressaltando que a amortização da dívida, iniciou em 14/01/2015.

- O empreendimento “ARA” contratou linha de financiamento no montante de R\$71.890 com taxa de juros de 2,94% ao ano (sem indexadores adicionais), com mais 15% de bônus de adimplência, repactuando automaticamente a referida taxa para 2,50% ao ano com vencimento previsto para dezembro de 2023. Como garantia a controlada contratou fiança bancária com instituição financeira de primeira linha.
- O empreendimento “JUA” contratou linha de financiamento no montante de R\$87.524 com taxa de juros de 6,48% ao ano (sem indexadores adicionais), com mais 15% de bônus de adimplência, com vencimento previsto para 2026. Como garantia a controlada, hipotecou a totalidade do imóvel, as edificações já existentes e as que incorporarão ao imóvel, tudo constituindo como garantia abrangendo todos os melhoramentos, construções, acessões, benfeitorias e instalações que se acresçam ao imóvel.

#### Banco Bradesco S.A. (Bradesco):

- O empreendimento “LGS” contratou operação de crédito no montante de R\$65.000, com taxa de juros de 9,80% ao ano mais TR e prazo de 180 meses, com a primeira parcela vencendo em 24/09/2015 e a última vencível em 2028, cujos recursos estão sendo utilizados na consecução das obras do empreendimento desenvolvido pela controlada. Como garantia, a “LGS”, hipotecou a totalidade do imóvel, as edificações já existentes e as que incorporarão ao imóvel, tudo constituindo como garantia abrangendo todos os melhoramentos, construções, acessões, benfeitorias e instalações que se acresçam ao imóvel.
- O empreendimento “VCF” contratou linha de financiamento no montante de R\$87.022 com taxa de juros de 9,80% ao ano mais TR e prazo de 180 meses e vencimento previsto para julho de 2029. Como garantia, a “VCF” hipotecou o terreno onde está situado o empreendimento.
- O empreendimento “VVS” contratou linha de financiamento no montante de R\$92.388 com taxa de juros de 11% ao ano mais TR e prazo de 183 meses e vencimento previsto para dezembro de 2026. Como garantia, a “EVVS” hipotecou a totalidade do imóvel, as edificações já existentes e as que incorporarão ao imóvel, tudo constituindo como garantia abrangendo todos os melhoramentos, construções, acessões, benfeitorias e instalações que se acresçam ao imóvel.

## **Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

**Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma**

---

- O empreendimento “TSC 9” contratou linha de financiamento no montante de R\$85.479 com taxa de juros de 11,50% ao ano mais TR e prazo de 180 meses e vencimento previsto para fevereiro de 2030, do total contratado, falta ser liberado R\$25.583. Como garantia, a “BRG”, hipotecou a totalidade do imóvel, as edificações já existentes e as que incorporarão ao imóvel, tudo constituindo como garantia abrangendo todos os melhoramentos, construções, acessões, benfeitorias e instalações que se acresçam ao imóvel.
- O empreendimento “ITQ” contratou linha de financiamento para construção do empreendimento junto ao Banco Bradesco, no montante de R\$98.784 e taxa de juros de 11,50% ao ano mais TR, com prazo de 180 meses e vencimento previsto para fevereiro de 2030. Conforme previsão contratual em 2015 foi liberado 0,1% de sinal, correspondentes a R\$10. Como garantia a controlada hipotecou o terreno onde será construído o empreendimento.

#### **Banco da Amazônia S.A. (BASA):**

- O empreendimento “RRM” contratou linha de financiamento no montante de R\$82.773, com taxa de juros de 4,12% ao ano (sem indexadores adicionais), com mais 15% de bônus de adimplência, repactuando automaticamente a referida taxa para 3,50% ao ano e como garantia foi dado o imóvel do empreendimento. Os pagamentos do principal se iniciaram a partir de 10 de janeiro de 2016 e o contrato tem seu vencimento final previsto para 10 de dezembro de 2025.
- O empreendimento “AGS” contratou linha de financiamento no montante de R\$55.358, com taxa de juros de 4,12% ao ano (sem indexadores adicionais), com mais 15% de bônus de adimplência, repactuando automaticamente a referida taxa para 3,50% ao ano, atendendo as condições contratuais estabelecidas entre as partes e como garantia foi dado o imóvel do empreendimento. Os pagamentos do principal foram iniciados a partir de agosto de 2015 e o contrato tem seu vencimento final previsto para 10 de julho de 2025.

#### **Mauá Capital RE DEBT I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Inv. no Exterior (Mauá)**

- A Tenco emitiu debêntures simples não conversíveis em ações no montante de R\$14.850, com taxa de juros de 12,00% ao ano + IPCA e as seguintes garantias: alienação fiduciária de quotas da CSC, cessão fiduciária de direitos creditórios decorrente da receita obtida pela CSC, cujo contrato possui carência de pagamento de 24 meses, sendo o vencimento da primeira parcela em junho de 2019 e a liquidação do contrato prevista para junho de 2025.

#### **Banco ABC**

A Tenco obteve uma linha de capital de giro junto ao Banco ABC do Brasil com taxa de 6,42% a.a. no montante de R\$15.000 em janeiro de 2018, com vencimento final em janeiro de 2020 (24 meses).

#### **Itaú Habitasec – CRI**

A Controlada JRS emitiu títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previsto na Lei 9514/97, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. A Securitizadora foi a Habitasec e o Banco Itaú S.A. com taxa de juros de 7,5% ao ano. Com garantia o próprio Shopping.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

#### Banco Modal S.A.

Em 2018 a Tenco reestruturou a operação de crédito do CRI, supracitado, no montante de R\$29.000, através de uma operação de crédito de curto prazo, já liquidada em novembro de 2018. A remuneração da operação foi 130% das taxas medias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI.

#### Administradora estacionamento

Em 2018 os empreendimentos realizaram uma transação de terceirização da operação do estacionamento, que envolveu uma operação financeira no qual foi acordado o recebimento de R\$70.000, sendo duas parcelas de R\$ 35.000, que serão amortizados no prazo médio de 8 anos, a uma taxa de remuneração de 13,4% a.a., intrínseca à operação. O objeto do contrato foi a cessão de direito de um terceiro entrar na operação dos estacionamentos dos empreendimentos.

#### Movimentação

A movimentação dos empréstimos e financiamentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	873.250
Adições	78.601
Juros	87.249
Custos de empréstimos	(12.290)
Principal	(56.676)
Juros	(43.958)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>926.176</u>

#### (b) Cláusulas contratuais restritivas - Covenants

As principais cláusulas restritivas dos empréstimos e financiamentos, que podem resultar no seu vencimento antecipado, são:

- Inadimplemento, protesto de título, falência ou processo de recuperação judicial;
- Medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que possam afetar as garantias ou direitos creditórios do credor;
- A emitente deixar de substituir qualquer um dos avalistas que vierem a encontrar-se em qualquer das situações acima;
- Constituição de conta vinculada pelo empreendimento RRM destinada exclusivamente à cessão de direitos creditórios, com trava de domicílio bancário no Banco da Amazônia, representados por valores de aluguéis devidos por Lojas Âncoras e Mega Lojas (lojas com área maior que 600 metros);
- A RRM deve possuir pelo menos de 70% da Área Bruta Locável (“ABL”) locado e faturamento mensal superior a 130% do valor do serviço da dívida projetada;

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

- Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da emitente, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 a Companhia e do Grupo atendeu a todas as cláusulas restritivas.

Os valores justos baseiam-se nos fluxos de caixa descontados, utilizando-se uma taxa embasada na taxa de empréstimo de 7,7% (2017 - 7,5%) e estão no nível 2 da hierarquia do valor justo.

#### 14 Salários e encargos sociais

	Consolidado	
	2018	2017
Salários e ordenados	403	1.031
Encargos sociais	1.032	4.320
Provisão para férias e encargos	5.700	5.057
	<u>7.135</u>	<u>10.408</u>

#### 15 Impostos, taxas, contribuições

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Imposto de renda e contribuição social	17	-	1.861	2.049
PIS e COFINS a recolher	65	63	3.561	3.823
ISS a recolher	-	-	1.512	1.195
Impostos e contribuições retidos de terceiros	-	-	2.007	3.016
IOF sobre mútuos	386	386	429	564
Débitos parcelamento ordinário	-	-	-	541
Simplificados previdenciários	-	-	1.842	-
Simplificados demais débitos federais	-	-	4.404	-
Outros parcelamentos	-	-	1.106	-
Outros	14	10	14	172
	<u>482</u>	<u>459</u>	<u>16.736</u>	<u>11.360</u>
Circulante		459	10.607	6.098
Não circulante		-	6.129	5.262

Em 2009, o Grupo, com base na Lei Federal nº 11.941, de 27 de maio de 2009, formalizou a opção pelo programa de parcelamento instituído pela referida legislação. Dessa forma, todos os débitos tributários e previdenciários, levantados pelo Grupo e por seus assessores, foram incluídos neste programa. Sobre os valores foram aplicados os percentuais de redução para parcelamento em 180 parcelas.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

Em 2018, o Grupo e suas controladas formalizaram a desistência do REFIS, previsto na Lei nº 12.996/14, para migração dos débitos para o Programa de Regularização Tributária (PRT) instituído pela Medida Provisória nº 766/17. O PRT é um parcelamento especial para inclusão de dívidas, de natureza tributária e não tributária, com possibilidade de quitação dos débitos (principal, multa e juros) com utilização de créditos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL.

Após a publicação da nova versão do Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), instituído pela Medida Provisória nº 783/2017, realizaremos análise das dívidas e possibilidade de nova migração, uma vez que além dos benefícios do PRT, ou seja, pagamento com créditos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, tivemos redução de multas e juros (Nota 20).

#### 16 Subvenções governamentais

	Consolidado	
	2018	2017
Terreno VVS	1.989	2.036
Terreno ARA	22.331	22.877
	<u>24.320</u>	<u>24.913</u>
Circulante	593	593
Não circulante	23.727	24.320

  

	<u>31/12/2016</u>	<u>Realizações</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>Realizações</u>	<u>31/12/2018</u>
Terreno VVS	2.086	(50)	2.036	(47)	1.989
Terreno ARA	<u>23.421</u>	<u>(544)</u>	<u>22.877</u>	<u>(546)</u>	<u>22.331</u>
	<u>25.507</u>	<u>(594)</u>	<u>24.913</u>	<u>(593)</u>	<u>24.320</u>

As subvenções do “ARA” e do “VVS” referem-se às concessões dos terrenos onde os shoppings foram construídos. Uma vez que as subvenções estão relacionadas à construção dos shoppings nos terrenos, a apropriação das receitas seguirá a depreciação dos ativos já construídos.

#### 17 Receitas diferidas

Nos contratos de prestação de serviços e de cessão de direito de uso - CDU, firmados entre a Companhia e os lojistas de seus empreendimentos, a receita é diferida e apropriada ao resultado de acordo com a fruição do primeiro contrato de aluguel.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

		<b>Consolidado</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Receita de cessão de direito de uso	6.947	12.386
	Prestação de serviços	-	-
		<u>6.947</u>	<u>12.386</u>
	Estimativa de inadimplência	-	-
		<u>6.947</u>	<u>12.386</u>
	Circulante	2.545	4.057
	Não circulante	4.402	8.329
<b>18</b>	<b>Adiantamento de cliente</b>		
		<b>Consolidado</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Saldo anterior	3.359	4.877
	Novos adiantamentos	16.490	8
	Apropriações no resultado	(11.244)	(1.526)
	Saldo final	<u>8.605</u>	<u>3.359</u>
	Circulante	4.710	883
	Não circulante	3.895	2.476
<b>19</b>	<b>Obrigações por compra de investimentos</b>		
		<b>Consolidado</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Aquisição PARTNER(i)	7.221	7.221
	Aquisição RRM (ii)	10.046	10.046
	Aquisição AGS (iii)	8.000	8.000
	Aquisição RVG2(iv)	7.610	7.610
	Aquisição AGS (v)	12.600	-
		<u>45.477</u>	<u>32.877</u>
	Circulante	4.725	-
	Não circulante	40.752	32.877

- (i) **PARTNER:** Refere-se à aquisição da empresa Partner Participações em *Shopping Centers* Ltda., celebrada por meio de contrato de compra e venda de quotas datado de 16 de maio de 2014 pelo qual a Tenco adquiriu a totalidade das quotas representativas do capital da Partner. Os valores de aquisição foram liquidados pela Tenco durante o exercício de 2014. Conforme

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

---

cláusula contratual a companhia pagará remuneração adicional caso ocorra os eventos de liquidez predefinidos em contrato. O valor da remuneração adicional é calculado de acordo com o *Enterprise Value* apurado por metro quadrado de área bruta locável (abl) do empreendimento a alíquota de 3,5%.

- (ii) **RRM:** Em 29 de outubro de 2013, a Tenco firmou junto a Ribeiro Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda. um termo de cessão de direitos referente às 500.000 ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal e 2.000.000 ações preferenciais, que a empresa possui no empreendimento “RRM”, cujo valor da obrigação contraída pela Companhia foi de R\$10.046.
- (iii) **AGS:** Em 29 de outubro de 2012, a controlada “RVG2” firmou junto à Domestilar Ltda. (“Domestilar”) um termo de cessão de direitos referente às ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal, que a Domestilar possuía no empreendimento “AGS”, bem como os créditos de titularidade da Domestilar referentes aos adiantamentos para futuro aumento de capital realizados por ela até a data da aquisição. De acordo com cláusula de condição resolutive do contrato a Tenco está negociando com os cedentes forma de pagamento da aquisição.
- (iv) **RVG-2:** Foi firmado contrato de cessão de quotas, em julho de 2014, entre a Companhia e seus antigos acionistas, o qual a Tenco adquiriu quotas representativas a 100% do capital social dessa Sociedade. O pagamento foi acordado em 29 parcelas de R\$ 1.150, corrigidas por 100 % do CDI, foram liquidadas junto aos cedentes até dezembro de 2017.
- (v) **AGS (ii):** Em 2016 a Tenco celebrou o contrato de compra das ações Green Brazil Empreendimentos Ltda., equivalente a participação da vendedora no empreendimento Amapá Garden Shopping S.A. O contrato de compra e venda tem como objeto o compromisso da Green de vender e transferir para a Tenco, a totalidade das 3.817.558 ações de titularidade da Green. Pela aquisição das ações, a Tenco pagará à Green o preço total de R\$12.600. Em 2017 o contrato foi aditivado a forma de pagamento, sendo 24 parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 20 de janeiro de 2019. Em 2018, a Tenco obteve a anuência do Banco Amazônia S.A., credor da cédula de crédito bancário do AGS.

## 20 Impostos diferidos

Cálculo do IRPJ e CSLL sobre a prejuízo fiscal (PF) e base negativa (BN) da Tenco:

	<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>
Prejuízo fiscal e base negativa	453.877
Alíquota IRPJ e CSLL - 34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos - ativo	<u>154.318</u>

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

Cálculo do IRPJ e CSLL sobre o ganho no valor justo das propriedades para investimentos na aquisição de controle:

	Consolidado	
	2018	2017
Valor justo das propriedades para investimentos na aquisição de controle	471.400	471.400
Valor contábil	(411.584)	(411.584)
	<u>59.816</u>	<u>59.816</u>
Depreciação acumulada	(6.075)	(4.746)
	<u>53.741</u>	<u>55.070</u>
Alíquota nominal composta - IRPJ e CSLL	34%	34%
IRPJ e CSLL diferidos	<u>18.272</u>	<u>18.724</u>

Movimentação do IRPJ e CSLL diferido:

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo inicial ativo	91.007	-
Constituição do IR diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa	-	118.645
Utilização para pagamento no PERT	-	(27.638)
Ajuste da utilização do PERT após consolidação	3.802	-
Utilização para compensação de tributos federais	(550)	-
Saldo final ativo	<u>94.259</u>	<u>91.007</u>
Saldo inicial passivo	(18.724)	(19.175)
(Constituição) do IR diferido passivo sobre valor justo na aquisição de controle	-	-
Reversão do IR diferido passivo sobre valor justo na aquisição de controle	452	451
Saldo final passivo	<u>(18.272)</u>	<u>(18.724)</u>
Saldo compensado entre ativo e passivo	75.987	72.283
Efeito no resultado da constituição e reversão do IR diferido	3.704	119.096

Os ativos de impostos diferidos são reconhecidos para os prejuízos fiscais na proporção da probabilidade de realização do respectivo benefício fiscal por meio do lucro tributável futuro. Esses prejuízos vencem em 2028. Abaixo, a projeção da recuperabilidade do ativo.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Recuperação dos saldos de IR e CS diferidos</u>
2019	2.578
2020	4.422
2021	4.346
2022	8.729
2023	14.158
2024	13.702
2025	14.027
2026	7.038
2027	6.987
Total	<u>75.987</u>

#### 21 Provisões para riscos

O Grupo é parte em discussões e interpretações da legislação cível e previdenciária vigente, no curso normal de suas operações.

A Administração do Grupo acompanha o desenvolvimento desses processos e, com base na opinião de seus assessores legais (internos e externos) e políticas internas, para todos os processos nos quais a probabilidade de perda é avaliada como provável é constituída provisão para riscos, incluindo principal e encargos. Esta provisão é considerada pela Administração como suficiente para cobrir prováveis perdas.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, as provisões referem-se às perdas estimadas em processos de natureza trabalhista e cíveis, classificados pela Administração do Grupo como perda provável, originadas principalmente de desligamentos de profissionais e requerimento de vínculo empregatício. O Grupo não possui depósitos judiciais vinculados às provisões constituídas.

A movimentação dos litígios provisionados, cuja probabilidade de perda é classificada como provável é como segue:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	1.549	2.751
Adição	-	756
Baixa	-	(1.958)
Saldo final	<u>1.549</u>	<u>1.549</u>

O Grupo possui ações em andamento que, com base em informações de seus assessores legais internos e externos, pela atual avaliação do risco de perda, não requerem o registro de provisões.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, as ações com risco de perda possível são apresentadas para o Grupo são conforme a seguir:

	Consolidado	
	2018	2017
Trabalhista	2.585	907
Cíveis	51.050	11.841
Tributária	532	11
Societário	638	105
	<u>54.805</u>	<u>12.864</u>

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas com risco de perda possível é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- (a) **Trabalhistas:** O maior número de ações trabalhistas do Grupo cinge-se em discussões sobre a responsabilidade subsidiária dos empreendimentos como tomadores de serviços, na forma da Súmula 331 do TST (Tribunal Superior de Trabalho). Os setores de manutenção e limpeza normalmente são os que mais reivindicam, acrescendo-se empreitadas destinadas à construção ou reformas dos empreendimentos. Os terceirizados possuem contratos formais e são poucos os casos que, ao fim, apura-se a responsabilidade do empreendimento e, principalmente, em que há a necessidade de se fazer algum tipo de pagamento. O Grupo normalmente figura nestas demandas como tomadores de serviços sem responsabilidade trabalhista, ou, donos de obra, na forma do OJ 191 (Orientação Jurisprudencial) do TST. As demais ações jurídicas do Grupo varia entre profissionais do setor administrativo e de marketing dos empreendimentos, bem como corretores autônomos (prestadores de serviços), sendo recorrentes pedidos de vínculo de emprego, horas extras, intervalos, cláusulas convencionais e danos morais.
- (b) **Cíveis:** Ações relativas a causas oriundas de relação com lojistas e/ou consumidores. As ações de lojistas variam entre rescisão contratual cumulada com danos em virtude de atraso na inauguração do shopping e/ou implantação de lojas âncoras prometidas quando da formação da locação. As ações referentes a consumidores referem-se a eventos ocorridos no estacionamento, eventos de marketing, praça alimentação e outros.

Administração do Grupo acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira do Grupo.

## 22 Patrimônio líquido

### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social autorizado da Companhia é de R\$ 1.190.930 representado por 1.154.459.395 ações ordinárias, sem valor nominal, sendo R\$ 1.190.530 integralizado e R\$ 400.000 de capital a integralizar, (2017 - R\$1.189.530, representado por 1.153.509.923 ações ordinárias, sem valor nominal), conforme abaixo:

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2018		31/12/2017	
	Capital subscrito	Percentual	Capital subscrito	Percentual
Patria Special Opportunities I – FIP	925.896	77,77%	925.896	77,84%
Patria Brazilian Private Equity – FIP	136.285	11,45%	136.285	11,46%
Patria Real Estate II – FIP	118.349	9,94%	117.349	9,87%
Patria Economia Real – FIP	6.000	0,50%	6.000	0,50%
Brasil Private Equity III – FIP	4.000	0,34%	4.000	0,34%
	<u>1.190.530</u>	<u>100,00%</u>	<u>1.189.530</u>	<u>100,00%</u>
Capital a Integralizar	(400.000)			
<b>Capital social líquido</b>	<b><u>1.190.130</u></b>			

Os últimos aumentos e integralização de capital ocorreram em 2018, conforme apresentado abaixo:

O total de aumento de capital de 2018 oriundos através de bônus de subscrição de ações emitidas no montante de R\$ 1.000, refere-se a capital social parcialmente integralizado, totalizando o capital subscrito e realizado da Companhia em R\$1.190.530.

#### (b) Ajuste de avaliação patrimonial

Ajuste de avaliação patrimonial refere-se a ganhos e perdas em movimentações de investimentos com acionistas não controladores e podem ser assim demonstrados:

Controladora	2018	2017
RRM	(755)	(755)
VVS	(27.154)	(27.154)
VCF	434	434
TSC 9	(2.340)	(2.340)
CSC	(492)	(492)
JUA	(2.329)	(1.714)
LGS	(17.431)	(7.856)
GRN	(2.025)	(2.008)
GRP	17	17
TJ	(8.598)	(8.032)
ITQ	(234)	(234)
T-Brands	(3)	(3)
AGS	(1.307)	(898)
RVG-2	(3.117)	(3.317)
	<u>(65.334)</u>	<u>(54.352)</u>

#### (c) Lucro / (prejuízo) por ação (Básico e diluído)

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da sociedade, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício. O lucro diluído por

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos. Entretanto, não existem ações ordinárias potenciais na Companhia, para fins de diluição e, portanto, os lucros básico e diluído por ação são iguais.

<b>Controladora</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ações em 01 de janeiro de 2018</b>	1.153.509.923	1.081.181.806
<b>Aumento de ações</b>	949.472	72.328.117
Ações em 31 de dezembro de 2018	1.154.459.395	1.153.509.923
Resultado líquido	(75.775)	11.578
Valor líquido por lote de mil ações (em reais)	(65,637)	10,037

### 23 Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado do exercício:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Receita operacional bruta:		
Aluguel de lojas e CTO	73.078	80.492
Cessão de direito de uso – CDU	8.504	5.522
Prestação de serviços	462	12.313
Outras receitas(i)	39.875	35.178
	121.919	133.505
Impostos sobre vendas	(13.171)	(13.153)
Outras deduções	(3.633)	(4.839)
Receita líquida	105.115	115.513

A Tenco presta serviços de desenvolvimento, avaliação técnica e econômica, comercialização, gestão de projetos e estudos e projetos na área de engenharia, para suas investidas e para terceiros.

- As outras receitas referem-se a serviços prestados de gerenciamento de energia de equipamentos de ar condicionados alugados aos Condomínios dos Shoppings, receitas de venda de mercadorias e bilheteria do Cinema da Companhia e as receitas dos estacionamentos dos Shoppings.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 24 Informações sobre a natureza dos custos e das despesas reconhecidos na demonstração dos resultados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Gastos com pessoal	-	-	(15.496)	(28.059)
Gastos com serviços de terceiros	(691)	(514)	(7.299)	(11.788)
Depreciação (*)	-	-	(29.217)	(28.921)
Amortização de intangível	-	-	(2.412)	(1.593)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(3.734)	(7.159)
Vacância e inadimplências	-	-	(33.279)	(37.415)
Aluguéis e condomínios	-	-	(625)	(3.858)
Comissões	-	-	(1.711)	(1.218)
Gastos com publicidade	-	-	(147)	(971)
Gastos com viagens	(13)	(85)	(765)	(1.417)
Material de uso e consumo	-	-	(951)	(265)
Gastos com impostos e taxas	(20)	(78)	(2.585)	(3.130)
Licenças e software	-	-	-	(1.412)
Descontos concedidos	-	-	(3.996)	(4.585)
( + ) Crédito tributário sobre despesa de aluguel	-	-	1.657	-
Outras despesas pulverizadas	-	(45)	(1.360)	(3.892)
	<u>(724)</u>	<u>(722)</u>	<u>(101.920)</u>	<u>(135.683)</u>
Custos operacionais	-	-	(67.177)	(82.975)
Despesas comerciais, gerais e administrativas	<u>(724)</u>	<u>(722)</u>	<u>(34.743)</u>	<u>(52.708)</u>
	<u>(724)</u>	<u>(722)</u>	<u>(101.920)</u>	<u>(135.683)</u>

(\*) Em 2018, o Grupo reconheceu créditos de PIS e COFINS no montante de R\$4.832 (2017 - R\$4.299) no consolidado sobre as despesas de depreciação.

#### 25 Informações por segmento – Tenco Shopping

As informações por segmento operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, formado pela alta administração e pelo acionista majoritário, responsáveis pela tomada de decisões estratégicas do Grupo.

A Administração mede o desempenho dos Shoppings seguindo o indicador Resultado Operacional Líquido (NOI – *Net Operating Income*), que é a soma da receita bruta dos Shoppings (sem incluir a receita de linearização) menos os impostos sobre serviços menos os custos e despesas relacionados à operação do shopping e menos a provisão de PCLD e descontos concedidos classificados como perdas, em comparação ao orçamento anual. A Administração entende que o Grupo possui somente um segmento operacional que é o segmento de Shopping Center conforme análise abaixo:

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Receitas</b>		
Aluguel mínimo	55.082	53.948
Aluguel variável	12.789	13.204
Mall e mídia	19.530	15.352
CDU	5.907	5.735
Taxa de transfer	2.775	4.968
Estacionamento	35.407	30.036
Demais receitas	14.451	5.791
Descontos	<u>(4.524)</u>	<u>(4.567)</u>
<b>Total receitas</b>	<u>141.417</u>	<u>124.467</u>
<b>Custos</b>	(64.039)	(61.032)
<b>PCLD</b>	<u>(8.330)</u>	<u>(11.724)</u>
<b>NOI</b>	<u>69.048</u>	<u>51.710</u>
Impostos sobre venda e deduções	(16.804)	(17.992)
Ajuste PCLD - contaminação		(3.921)
Ajuste comercialização	(7.257)	(3.671)
Linearização	7.209	4.544
Ajuste das participações e resultados de empresas não combinadas	(21.428)	(23.834)
Diferimento de CDU	6.921	6.907
Outros ajustes contábeis e despesas da Holding	<u>12.970</u>	<u>2.701</u>
<b>Ebitda</b>	<u>50.659</u>	<u>16.444</u>
Depreciação/Amortização e Impairment	(33.361)	(64.677)
Resultado financeiro	(95.576)	(56.801)
Imposto de renda	<u>(1.950)</u>	<u>115.183</u>
<b>Prejuízo/Lucro líquido do exercício</b>	<u>(80.228)</u>	<u>10.149</u>
<b>Conciliação da Receita Bruta</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Receita NOI</b>	141.417	124.467
Ajuste de participações e receitas de empresas não combinadas	(22.546)	4.494
Linearização	3.048	4.544
Impostos sobre vendas	(13.171)	(13.153)
Outras deduções	<u>(3.633)</u>	<u>(4.839)</u>
<b>Receita Líquida</b>	<u>105.115</u>	<u>115.513</u>

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 26 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Subvenção governamental	593	594
Recuperação de despesas	1.958	-
Multas recebidas	2.238	4.660
Ganho na venda de ativo imobilizado e PPI	-	233
Outras receitas pulverizadas	12.216	700
	<u>17.005</u>	<u>6.187</u>
Impairment	(1.732)	(34.163)
Outras despesas pulverizadas	(2.185)	(809)
	<u>(3.917)</u>	<u>(34.972)</u>
	<u>(13.088)</u>	<u>(28.785)</u>

#### 27 Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Receitas financeiras				
Receita sobre aplicação financeira	1.721	428	1.818	1.413
Receita com juros e multas	-	-	107	28.281
Descontos obtidos	-	-	47	46
Receita financeira sobre mútuos	-	1.249	400	10.728
Receitas com encargos financeiros	-	1	1.628	599
	<u>1.721</u>	<u>1.678</u>	<u>4.000</u>	<u>41.067</u>
Despesas com encargos financeiros	-	-	(4.565)	(7.076)
IOF	(2)	(15)	(142)	(1.346)
Despesas com juros e multas	(4)	-	(3.021)	(11.005)
Despesas bancárias	(9)	-	(650)	(283)
Juros sobre empréstimos	-	(827)	(87.679)	(70.492)
Comissão sobre fiança	-	-	-	(5.581)
Outros impostos e taxas	(82)	-	(82)	-
Despesas com juros e correção sobre mútuos	-	(772)	(1.813)	(2.022)
	<u>(97)</u>	<u>(1.614)</u>	<u>(97.952)</u>	<u>(97.805)</u>
	<u>1.624</u>	<u>63</u>	<u>(93.952)</u>	<u>(56.738)</u>

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 28 Imposto de renda e contribuição social

A conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social calculada pela aplicação das alíquotas nominais e efetivas pode ser demonstrada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Prejuízo antes do IR e da CS (Exclusão) / adição da equivalência patrimonial	(65.871)	11.514	(77.348)	(105.693)
Outros ajustes permanentes	66.801	(12.236)	(291)	-
	(364)	-	-	-
Base ajustada	566	(722)	(77.639)	(105.693)
Alíquota nominal composta	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(192)	245	26.397	35.936
Efeito das empresas tributadas p/ lucro presumido	-	-	(32.243)	(39.700)
Efeito das empresas tributadas p/ lucro real	-	-	-	(149)
IR e CS não reconhecidos	-	(245)	-	-
Despesa efetiva de IR e CS correntes	(192)	-	(5.846)	(3.764)
IR e CS correntes	(192)	-	(5.846)	(3.913)
IR e CS diferidos constituídos	-	-	3.704	119.096
Despesa efetiva	(192)	-	(2.142)	115.183

A Companhia que é controladora não possui tributação de IRPJ e CSLL devido a sua receita ser proveniente a apuração da equivalência patrimonial.

#### 29 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e o Grupo participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se destinam a atender as necessidades próprias. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Companhia e o Grupo não mantinham instrumentos financeiros não registrados contabilmente e não efetuou operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia e o Grupo.

# Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

Os valores apresentados como ativos e passivos financeiros são assim demonstrados por categoria:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativos financeiros:				
Empréstimos e recebíveis				
Caixa e equivalentes de caixa	29.027	28.120	34.808	32.898
Contas a receber	604	604	41.457	39.568
Créditos com partes relacionadas	-	-	89.221	103.774
Ao valor justo através do resultado				
Aplicações financeiras	-	-	989	2.589
Passivos financeiros:				
Ao custo amortizado				
Fornecedores	3	29	15.677	18.119
Empréstimos e financiamentos	-	-	926.176	873.250
Débitos com partes relacionadas	-	-	34.685	30.223

A Administração entende que os instrumentos financeiros representados acima, registrados nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado, pois:

- (a) As taxas contratadas dos empréstimos e financiamentos são próximas às taxas de juros atualmente praticadas no mercado, e ou;
- (b) Mútuos com a Shoppings do Brasil registrados com CDI + 3,43% aa.

### Risco de mercado

Os contratos de aluguel, em geral, são atualizados pela variação anual do Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna - IGP-DI, conforme estabelecido nos contratos de aluguel. Os níveis de locação podem variar em virtude de condições econômicas adversas e, com isso, o nível das receitas poderá vir a ser afetado. A Administração monitora esses riscos como forma de minimizar os impactos em seus negócios.

### Risco de crédito

A base de clientes é bastante pulverizada. Por meio de controles internos, o Grupo monitora permanentemente o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes. O Grupo considera para avaliar a qualidade de créditos de potenciais clientes as seguintes premissas: o valor da garantia oferecida deve cobrir no mínimo 12 meses de custo de ocupação (aluguel, somando encargos comuns e fundos de promoção), as garantias aceitas (imóvel, carta-fiança, seguro, etc.), a idoneidade de pessoas físicas e jurídicas envolvidas na locação (sócios, fiadores e caucionantes) e a utilização das empresas SPC e SERASA como referência para consultas do risco de crédito.

### Exposição a riscos de taxas de juros

O Grupo está exposto a riscos relacionados a taxas de juros em função de empréstimos contratados, impostos e tributos a pagar e aplicações financeiras vinculadas, principalmente, à variação do CDI. Entretanto, a Administração do Grupo entende que os riscos relacionados às taxas de juros não são significativos.

# Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

### Risco de capital

A Companhia e o Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do capital social. O índice de endividamento é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Total dos empréstimos e financiamento	-	-	926.176	873.250
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(29.027)	(28.120)	(34.808)	(32.898)
Empréstimos líquidos	(29.027)	(28.120)	891.368	840.352
Capital Social	1.190.530	1.189.430	1.190.530	1.189.430
Índice de endividamento líquido	0%	0%	74,87%	70,7%

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

### Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração da Companhia e do Grupo, que gerenciam o risco de liquidez de acordo com as necessidades de captação e gestão de liquidez de curto, médio e longo prazo, mantendo linhas de crédito de captação de acordo com suas necessidades de caixa, combinando os perfis de vencimento de seus ativos e passivos financeiros.

### Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, representados por empréstimos, financiamentos e CRI.

E foi elaborada de acordo com os fluxos e caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

Instituição						Total
	Em até 1 ano	de 1 a 2 anos	de 2 a 3 anos	de 3 a 4 anos	Acima de 4 anos	
BNB	14.466	12.379	16.443	16.495	63.117	122.899
BancoBradescoS.A	63.373	53.110	26.077	29.204	382.391	554.156
Banco Itaú S.A. - Habitasec	7.663	5.646	7.030	7.654	52.614	80.607
Mauá Capital	-	1.836	1.863	1.914	10.069	15.681
BASA	9.141	11.892	11.843	11.875	68.126	112.877
Direitos de exploração de estacionamento	7.318	7.674	10.778	6.036	-	31.807
Banco ABC Brasil	7.297	627	-	-	-	7.923
Outros	110	113				225
<b>Total</b>	<b>109.368</b>	<b>93.276</b>	<b>74.034</b>	<b>73.178</b>	<b>576.317</b>	<b>926.176</b>

#### Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações Financeiras, Créditos com partes relacionadas	Partes Relacionadas
IGP- DI	Contas a receber de aluguel e CDU	Obrigações por compra de investimentos
IPCA e IGP-DM		Obrigações por compra de investimentos
TR	-	Empréstimos e Financiamentos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 5 cenários de oscilação dos indicadores financeiros.

- **Cenário III - base:** elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 31 de dezembro de 2018, extraídas de fontes confiáveis do mercado financeiro como Banco Central e CETIP, sendo que a Companhia considerou como provável em função de ser uma informação atualizada até o mês anterior ao da data de aprovação destas demonstrações financeiras;
- **Cenários I, II, IV e V:** conforme mencionado anteriormente, refere-se à sensibilidade nas variações em relação ao cenário provável, em -50%, -25%, 25% e 50% respectivamente.

# Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

A sensibilidade dos instrumentos financeiros com base nas premissas descritas acima, pode ser assim demonstrada:

Indexadores dos ativos e passivos financeiros	Cenário I queda de 50%	Cenário II queda de 25%	Cenário III base	Cenário IV aumento de 25%	Cenário V aumento de 50%
<u>Indexador</u>					
CDI	3,20%	4,80%	6,40%	8,00%	9,60%
IGP-DI	3,55%	5,33%	7,10%	8,88%	10,65%
IGP-M	3,77%	5,66%	7,54%	9,43%	11,31%
IPCA	1,88%	2,81%	3,75%	4,69%	5,63%
TR	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Taxa média	2,48%	3,72%	4,96%	6,20%	7,44%

<u>Consolidado</u>	<u>Indexador</u>	<u>2018</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>	<u>Cenário IV</u>	<u>Cenário V</u>
Aplicações financeiras	CDI	39	1	2	2	3	4
Aplic. financeiras vinculadas	CDI	989	32	47	63	79	95
Contas a receber	IGP-DI	40.853	1.450	2.177	2.901	3.628	4.351
Mútuos ativos	TR	81.203	-	-	-	-	-
Contratos compra investimentos	IPCA	45.477	(855)	(1.278)	(1.705)	(2.133)	(2.560)
Empréstimos e financiamentos	TR	467.393	-	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	Tx. média pond.	458.783	(11.463)	(17.195)	(22.918)	(28.659)	(34.390)
Total emprest. e financiamentos		<u>926.176</u>	<u>(11.463)</u>	<u>(17.195)</u>	<u>(22.918)</u>	<u>(28.659)</u>	<u>(34.390)</u>
Impacto no resultado			<u>(10.868)</u>	<u>(16.296)</u>	<u>(21.722)</u>	<u>(27.164)</u>	<u>(32.599)</u>

### 30 Estimativa do valor justo

A interpretação dos dados de mercado quanto a seleção de métodos de avaliação requer considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado.

Consequentemente, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Existem três tipos de níveis para classificação do Valor Justo referente a instrumentos financeiros, a hierarquia que fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo referente a ativo ou passivo financeiro. A classificação dos Níveis Hierárquicos pode ser apresentada conforme exposto abaixo:

- Nível 1 – O valor justo dos ativos negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço.
- Nível 2 – O valor justo dos ativos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Se todas as premissas relevantes utilizadas para determinar o valor justo de um ativo ou passivo puderem ser observadas no mercado, ele estará incluído no Nível 2.

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

• Nível 3 - Dados extraídos de modelo de precificação baseado em dados não observáveis de mercado. Estão classificados no Nível 3 as Propriedades para Investimentos, cujos valores justos foram mensurados por empresa especializada, conforme a metodologia descrita no Nota 10.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos da Companhia mensurados ao valor justo em 31 de dezembro de 2018:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>
Ativo			
Aplicações financeiras		2.589	
Propriedades para investimentos			1.849.569

### 31 Transações não envolvendo caixa

As transações não envolvendo caixa foram as seguintes:

	<u>Controladora</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aumento de capital social (PL) na investida com AFAC	-	87.835
	<u>Consolidado</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilização do IRPJ e CSLL diferido para quitação no PERT (impostos, taxas e contribuições)	-	27.638
Compensação entre IR diferido ativo e IR diferido passivo	-	19.175
Aumento de capital social (PL) na controladora com AFAC (passivo)	-	97.668
Aquisição de propriedades para investimentos contra fornecedores (não pagos)	-	8.070
Empréstimos e financiamentos capitalizados em propriedades para investimentos	-	2.773
Novos contratos de cessão de direitos firmados e cancelamentos (receita diferida e contas a receber)	(1.482)	(1.196)
Compensação de crédito tributário propriedade para investimento imposto a recolher	(4.832)	-
Ajuste da utilização PERT após consolidação de IR Diferido para impostos a recolher	3.802	-
Aquisição de participação em investidas contra obrigações por compra de investimentos	(12.600)	-
Transferência do investimento para provisão para perda com controladas (passivo e descoberto)	75	-

## Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A. e Controladas

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma

#### 32 Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

<u>Tipo</u>	<u>Descrição</u>	<u>Cobertura</u>
D&O	Garante a Companhia e aos Administradores indenização até o limite máximo da importância segurada em caso de danos materiais cobertos na apólice.	R\$ 40.000
Seguro de Vida	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos acidentalmente ou involuntariamente a diretores, colaboradores e estagiários.	R\$ 800
Empresarial Operações	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais de funcionamento da Sede e dos Shoppings em operação, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval, lucros cessantes e etc.	R\$ 293.728
Responsabilidade Civil Geral	Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	R\$ 20.000

As premissas de riscos adotados, devida à sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

#### 33 Compromissos

A Tenco firmou compromisso, em 26 de maio de 2011, de adquirir a participação que a Batur Empreendimentos e Participações Ltda. (empresa pertencente aos acionistas da Tenco) possui no shopping Plaza Anchieta, localizado em Belo Horizonte/MG. Entretanto, devido à complexidade do assunto e aos diversos fatores que influem em sua resolução, em 31 de dezembro de 2018 esse compromisso continuava em andamento.

\* \* \*