

REC 2016  
Empreendimentos e  
Participações VII S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019 e 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos Administradores e Acionistas**

**REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.**

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2020.

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Luis Claudio de Oliveira Guerreiro

Contador CRC RJ- 093679/O-1

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Balanco patrimonial em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativos</b>					
Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	8	2.536	15	35.558	15.946
Contas a receber	9	-	-	7.672	8.421
Tributos a recuperar		14	2	269	123
Empréstimos a lojistas	10	-	-	-	67
Partes relacionadas	11	-	-	240	569
Outros créditos		2	-	336	225
<b>Total dos ativos circulantes</b>		<b>2.552</b>	<b>17</b>	<b>44.075</b>	<b>25.351</b>
Não circulantes					
Contas a receber	9	-	-	150	426
Partes relacionadas	11	-	-	8.115	7.070
Investimentos	12	222.624	222.274	-	-
Propriedades para investimentos	13	-	-	455.700	399.653
Imobilizado		-	-	3.172	6.099
<b>Total dos ativos não circulantes</b>		<b>222.624</b>	<b>222.274</b>	<b>467.137</b>	<b>413.248</b>
<b>Total dos ativos</b>		<b>225.176</b>	<b>222.291</b>	<b>511.212</b>	<b>438.599</b>
<b>Passivos e patrimônio líquido</b>					
Circulantes					
Contas a pagar	15	2	5	1.948	2.022
Arrendamento a pagar	14	-	-	2.040	-
Debêntures	19	-	-	433	28
Impostos e contribuições	16	1	-	689	704
Imposto de renda e contribuição social a recolher	16	3	-	475	517
Receita diferida	18	-	-	2.302	2.298
Mutuo com partes relacionadas		-	63	-	-
Outras obrigações		-	-	94	93
<b>Total dos passivos circulantes</b>		<b>6</b>	<b>68</b>	<b>7.981</b>	<b>5.662</b>
Não circulantes					
Contas a pagar	15	-	-	16.727	16.725
Arrendamento a pagar	14	-	-	66.242	-
Debêntures	19	-	-	186.069	186.664
Impostos e contribuições diferidos	17	-	-	6.552	5.019
Contingencias judiciais	28	-	-	116	85
Receita diferida	18	-	-	2.354	2.221
<b>Total dos passivos não circulantes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278.060</b>	<b>210.714</b>
Patrimônio líquido					
Capital social	20	227.572	227.572	227.572	227.572
Prejuízos acumulados	20.a	(2.402)	(5.349)	(2.402)	(5.349)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>225.170</b>	<b>222.223</b>	<b>225.170</b>	<b>222.223</b>
<b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>		<b>225.176</b>	<b>222.291</b>	<b>511.212</b>	<b>438.599</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas operacionais líquidas	21	-	-	52.921	52.842
Custo com aluguéis e serviços	22	-	-	(24.211)	(25.494)
<b>Receita líquida</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.710</b>	<b>27.348</b>
Despesas operacionais		-	-	-	-
Gerais e administrativas	23	(105)	(47)	(915)	(1.514)
Comerciais	24	-	-	(5)	(1.522)
Provisão para perdas de crédito esperadas	9	-	-	(555)	-
Tributárias		-	(1)	(21)	(194)
Outras receitas e despesas operacionais	25	-	-	(1.417)	(704)
Contingências judiciais	28	-	-	(31)	(85)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(105)</b>	<b>(48)</b>	<b>25.766</b>	<b>23.329</b>
Receitas financeiras		89	-	1.904	1.589
Despesas financeiras		-	-	(21.354)	(18.830)
<b>Resultado financeiro</b>	26	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(17.241)</b>
Resultado de equivalência patrimonial	12	2.965	3.404	-	-
<b>Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>2.947</b>	<b>3.356</b>	<b>6.316</b>	<b>6.088</b>
Imposto de renda e contribuição social	27	-	-	(1.881)	(1.710)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	27	-	-	(1.488)	(1.022)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>2.947</b>	<b>3.356</b>	<b>2.947</b>	<b>3.356</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	2.947	3.356	2.947	3.356
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>2.947</b>	<b>3.356</b>	<b>2.947</b>	<b>3.356</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.



## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Capital social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>20</b>	<b>224.572</b>	<b>(8.705)</b>	<b>3.000</b>	<b>218.867</b>
Aumento de capital	<b>20.a</b>	3.000	-	(3.000)	-
Lucro líquido do exercício		-	3.356	-	3.356
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>227.572</b>	<b>(5.349)</b>	<b>-</b>	<b>222.223</b>
Lucro líquido do exercício		-	2.947	-	2.947
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>227.572</b>	<b>(2.402)</b>	<b>-</b>	<b>225.170</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2.947	3.356	6.316	6.088
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	-	-	14.861	16.619
Amortização de custos de captação de empréstimos	-	-	302	44
Juros sobre arrendamentos	-	-	5.326	-
Linearização de alugueis	-	-	(481)	699
Depreciação de propriedades para investimentos/ Amortização mais valia	-	-	13.369	12.648
Depreciação de imobilizado	-	-	2.927	-
Amortização de direito de uso	-	-	1.937	-
Provisão para créditos de perdas esperadas	-	-	474	(5)
Provisão para contingências	-	-	31	85
Equivalencia patrimonial	(2.965)	(5.595)	-	-
PIS/COFINS Diferido	-	-	45	(65)
<b>Variações nas contas de ativos e passivos</b>				
Contas a receber	-	-	730	(1.381)
Tributos a recuperar	(12)	1	(146)	(8)
Outros créditos	(2)	-	(111)	63
Reajuste de arrendamento	-	-	(2.659)	-
Fornecedores	(3)	2.194	(75)	2.397
Partes relacionadas	-	-	(649)	(860)
Obrigações fiscais	4	-	4	(883)
Receita diferida	-	-	137	(821)
Outras obrigações	-	-	303	(42)
Impostos sobre lucro pagos	-	-	(1.936)	(1.117)
Juros Pagos de Arrendamentos	-	-	(3.700)	-
Juros Pagos	-	-	(15.353)	(16.457)
Caixa líquido das atividades operacionais	(31)	(44)	21.652	17.004
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Adições às propriedades para investimento	-	-	-	(8.115)
(Aumento) redução de capital em controladas	(2.698)	(3.004)	-	-
Dividendos recebidos	5.313	2.996	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento	2.615	(8)	-	(8.115)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Mútuo com partes relacionadas	(63)	63	-	-
Arrendamentos pagos - principal	-	-	(2.040)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(63)	63	(2.040)	-
<b>(Diminuição) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2.521</b>	<b>11</b>	<b>19.612</b>	<b>8.889</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	15	4	15.946	7.057
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.536	15	35.558	15.946
<b>(Diminuição) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2.521</b>	<b>11</b>	<b>19.612</b>	<b>8.889</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

### 1 Contexto operacional

A REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A. ("Companhia") foi constituída em 30 de agosto de 2016, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 7º andar, na cidade de São Paulo, SP.

A Companhia tem como atividade preponderante: (a) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; e (b) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding).

A Companhia possui dois investimentos diretos: i) 99,99% do capital da REC 2015 Empreendimentos e Participações IV S.A. ("REC 2015 IV"). Em 21 de dezembro de 2016, a REC 2015 IV concluiu a aquisição da Companhia Metro Norte ("CMN"), passando a deter 100% da participação societária desta. ii) 99,99% do capital da REC 2016 Empreendimentos e Participações VI ("REC 2016 VI").

A CMN possui participação em um empreendimento denominado Shopping Metrô Tucuruvi (*shopping center*), desenvolvido, na Zona Norte de São Paulo, SP constituído sob a forma de consórcio, não possuindo personalidade jurídica.

A CMN tem como objeto social a exploração comercial da área de propriedade da Companhia Metropolitana de São Paulo - METRÔ, localizada junto à Estação Tucuruvi de Metrô. A Concessão do espaço foi cedido pelo metrô pelo prazo de 44 anos que tem seu vencimento no ano 2054, adicionalmente essa concessão, prevê a execução dos seguintes serviços: (a) locação de salas e salões comerciais, antenas, postos de atendimento bancário, entre outros bens que possam ser de interesse da Companhia locar, conforme estabelecido e delimitado no contrato firmado com a Companhia Metropolitana de São Paulo - METRÔ; (b) exploração comercial, gerencia, operação, manutenção, limpeza e vigilância do Estacionamento de Veículos integrado à Estação Tucuruvi; e (c) administração do centro Comercial de Serviços e Lazer pela execução dos serviços de limpeza, manutenção, jardinagem e conservação do Terminal de Integração Estação Tucuruvi e manutenção, limpeza e conservação dos sanitários públicos. O Shopping Metrô Tucuruvi foi inaugurado em 18 de abril de 2013 e está localizado na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, 566, Tucuruvi, São Paulo - SP.

A Rec 2016 VI é empresa que administra o aluguel dos lojistas e realiza a locação do estacionamento do Shopping.

A Companhia e suas controladas, diretas e indiretas, são referidas em conjunto como "Grupo".

### 2 Base de preparação

#### Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas

no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

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

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 18 de maio de 2020.

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

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

### **4 Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

- Nota explicativa 9 - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- Nota explicativa 13 - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de impairment; e
- Nota explicativa 28 - provisão para contingências.

## **5 Mudanças nas principais políticas contábeis**

### **5.1 Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2019**

***a) ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro***

A Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição. A Companhia analisou o ICPC 22 e concluiu que não possui impactos.

***b) CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil***

A CPC 06 (R2) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários, no qual, exige que o arrendatário a partir de 01 de janeiro de 2019 reconheça um ativo de direito de uso correspondente ao seu direito de utilização do ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de honrar com os pagamentos do arrendamento. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 (R2) substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

***b.1) Situações de isenção para aplicação da norma:***

Os contratos de arrendamento com as características listadas abaixo podem optar por não adotar as exigências da norma. São eles:

- (i) Arrendamentos de curto prazo; e
- (ii) Arrendamentos para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

***b.2) Tipos de contratos:***

A Administração analisou os tipos de contratos que se enquadrariam no escopo do arrendamento e identificou as seguintes classificações de contrato:

**Remuneração mínima mensal fixa:**

A remuneração mensal decorrente da concessão do direito real de uso que compõe a sua propriedade para investimento (o *Shopping Center*), possui um valor mínimo mensal fixo estabelecido contratualmente.

***b.3) Abordagem de transição:***

A Administração da Companhia optou pela abordagem de transição retrospectiva simplificada, em função dos seguintes fatores:

- (i) Não exige a reapresentação de valores;
- (ii) Não impacta patrimônio líquido e o cálculo de distribuição dos juros sobre o capital próprio;
- e
- (iii) Possibilita a utilização de expedientes práticos.

***b.4) Mensuração do passivo de arrendamento e do ativo de direito de uso***

A Administração da Companhia considerou como componente de arrendamento somente o valor do aluguel mínimo fixo para fins de avaliação do passivo. Em 1º de janeiro de 2019, a mensuração do passivo de arrendamento corresponde ao total dos pagamentos futuros da remuneração mínima mensal fixa (ou mínimo) estabelecida no contrato. Esses fluxos de pagamentos são ajustados a valor presente, considerando a taxa nominal de desconto de 8,4% a.a., que corresponde ao CDI vigente em 1º de janeiro de 2019, acrescido de uma taxa fixa de 2% a.a.. A taxa utilizada corresponde ao custo de captação da Companhia.

A mensuração do ativo de direito de uso corresponde ao valor inicial do passivo de arrendamento mais os custos diretos iniciais incorridos. A Administração da Companhia optou por utilizar o expediente prático para transição e não considerar os custos iniciais na mensuração inicial do ativo de direito de uso, com isso permanecendo o mesmo valor do passivo inicial de arrendamento.

***b.5) Impactos na adoção inicial***

Na avaliação realizada pela Administração da Companhia, concluiu-se que as contraprestações de arrendamento que atualmente são registradas como custo com ocupação passarão a ser reconhecidas nas linhas de depreciação e despesas financeiras. Muito embora o novo pronunciamento não traga nenhuma alteração no montante total que deverá ser levado ao resultado ao longo da vida útil do contrato, é correto afirmar que haverá um efeito temporal no lucro líquido em função principalmente do método de reconhecimento dos juros e atualização monetária associados aos arrendamentos. Com a adoção da norma CPC 06 (R2) a Administração da Companhia reconheceu em 1º de janeiro de 2019, um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento ao valor presente de R\$ 66.037.

## 5.2 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras.

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15).
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 e CPC 23).

## 6 Base de mensuração

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

## 7 Resumo das principais políticas contábeis

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

### 7.1 Consolidação

#### a. *Demonstrações financeiras consolidadas*

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem contabilizadas na rubrica “Investimentos”, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

#### *Controladas*

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de

maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

**b. *Demonstrações financeiras individuais***

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

**7.2 Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

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

**7.3 Instrumentos financeiros**

**(i) Reconhecimento e mensuração inicial**

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

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

**(ii) Classificação e mensuração subsequente**

*Ativos Financeiros*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”) ou ao VJR.



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

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

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais tanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

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

Nos exercícios apresentados, todos os ativos financeiros da Companhia foram classificados como ao custo amortizado ou ao VJR (veja a nota explicativa 30).

#### *Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio*

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

#### *Ativos financeiros - Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principais e juros*

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

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

Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

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

**Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas**

<b>Ativos financeiros a VJR</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
<b>Instrumentos de dívida a VJORA</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado

	acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
<b>Instrumentos patrimoniais a VJORA</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

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

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

#### **(iii) Desreconhecimento**

##### ***Ativos financeiros***

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

##### ***Passivos financeiros***

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

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

#### **(iv) Compensação**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente

executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

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

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

**7.4 Impairment de ativos financeiros não-derivativos**

**(i) Ativos financeiros não-derivativos**

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato

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

**7.5 Contas a receber**

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

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

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

<b>Quantidade de dias</b>	<b>Percentual de provisão</b>
A vencer	5%
0 a 30	35%
31 a 90	49%
91 a 150	62%
151 a 210	72%

211 a 270	81%
271 a 330	92%
> 330	100%

## 7.6 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

## 7.7 Propriedade para investimento

A concessão de uso é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pela Companhia, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio. A propriedade para investimento é registrada conforme participação na fração ideal detida pela Companhia.

A Companhia detém, através de sua controlada indireta Companhia Metrô Norte, a concessão de um shopping center mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

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

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

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

### *Tenant Allowance*

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

## 7.8 Imobilizado

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

	Anos
Instalações	10
Máquinas	10

## 7.9 Fornecedores

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

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

## 7.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Grupo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

## 7.11 Provisões

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

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

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

## 7.12 Debêntures

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

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

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

### **7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital**

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

### **7.14 Tributação**

#### **7.14.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes**

##### ***Lucro Real***

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

#### **7.14.2 Imposto de renda e contribuição social - Diferidos**

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

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

cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

### **7.14.3 Impostos sobre vendas e serviços**

Receitas, e despesas são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,6%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto sobre serviço - ISS de serviço de estacionamento é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

## **7.15 Reconhecimento da receita**

### **7.15.1 Receita com aluguéis**

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

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

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

### **7.15.1 Receitas de contratos com clientes**

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

#### **7.15.1.1 Receita de cessão de direitos de uso**

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

#### **7.15.1.2 Receita com estacionamento**

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos do shopping center, operada pela REC 2016 VI. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.



**7.15.1.3** *Receita com taxa de transferência e outras*

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

**7.15.2** *Receita financeiras*

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

## 7.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

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

## 8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Depósitos bancários	8	15	4.919	2.504
Aplicações financeiras (*)	2.528	-	30.639	13.442
	<b>2.536</b>	<b>15</b>	<b>35.558</b>	<b>15.946</b>

(\*) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDBs de curto prazo, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia e sua investida, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha, remuneradas a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), que é de 72% a 93%.

## 9 Contas a receber

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

	Consolidado	
	2019	2018
Aluguel (a)	16.636	16.024
Condomínio (b)	289	289
Cessão de direitos de uso (CDU)	3.218	4.176
Taxa de administração	1.279	1.403
	<b>21.422</b>	<b>21.892</b>
Provisão para créditos de perdas esperadas (PCE)	<b>(13.600)</b>	<b>(13.045)</b>
<b>Total do contas a receber</b>	<b>7.822</b>	<b>8.847</b>
<b>Circulante</b>	<b>7.672</b>	<b>8.421</b>
<b>Não circulante</b>	<b>150</b>	<b>426</b>

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

	Em 31/12/2019	Em 31/12/2018
Em 2019	-	6,3%
Em 2020	6,5%	7,4%
Em 2021	4,0%	4,8%

**REC 2016 Empreendimentos e  
Participações VII S.A.**  
*Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019 e 2018*

Após 2021	79,4%	62,4%
Indeterminado (*)	10,1%	19,1%
	100,0%	100,0%

- (\*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do shopping center em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edifícios. Para esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
A vencer	8.106	9.018
Vencidos entre 1 a 30 dias	327	350
Vencidos entre 31 a 90 dias	292	319
Vencidos entre 91 a 150 dias	390	400
Vencidos entre 151 a 210 dias	285	305
Vencidos entre 211 e 270 dias	297	320
Vencidos entre 271 e 330 dias	323	347
Vencidos de 331 dias em diante	11.322	10.833
Total de contas a receber	<b>21.422</b>	<b>21.892</b>

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para perdas de crédito esperada (consolidado):

	<b>Provisão constituída nas contas a receber</b>	<b>Provisão constituída em Receitas diferidas</b>	<b>Provisão (reversão) para perda de crédito esperada constituída no resultado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<b>(13.064)</b>	<b>655</b>	<b>(6.933)</b>
Constituição - aluguel	(378)	-	(378)
Reversão - CDU	237	-	237
Reversão - Inadimplência condomínio	146	-	146
Reversão - Taxa de administração	13	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<b>(13.045)</b>	<b>655</b>	<b>(5)</b>
Constituição - aluguel	(601)	-	(601)
Constituição - Taxa de administração	(81)	-	(81)
Reversão - CDU	127	-	127
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<b>(13.600)</b>	<b>655</b>	<b>(555)</b>

A constituição e a baixa da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do exercício como “Provisão para Perdas de Crédito Esperadas”

O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

## 10 Empréstimos a lojistas

Refere-se a recursos concedidos a determinados lojistas para a viabilização da construção da infraestrutura de lojas, conforme segue:

Lojista	Índice de reajuste	Consolidado	
		2019	2018
Pizza Hut	IGP-M	-	67
		<u>-</u>	<u>67</u>

## 11 Partes Relacionadas

	2019	2018
Consórcio Condomínio Shop. Metrô Tucuruvi	<u>8.355</u>	<u>7.639</u>
Ativo circulante	<u>240</u>	<u>569</u>
Ativo não circulante	<u>8.115</u>	<u>7.070</u>

Em 31 de maio de 2017, a Companhia celebrou aditivos aos contratos com o Condomínio do Shopping Tucuruvi estabelecendo novas condições para o recebimento dos créditos a receber, que serão recebidos em até 84 parcelas, corrigidos por juros mensais de 1%, vencendo-se a primeira em junho de 2019.

Em 01 de setembro de 2019, a Companhia celebrou o 3º aditivo unificando os contratos de mútuo com o Condomínio do Shopping Tucuruvi e estabelecendo novas condições para o recebimento dos créditos a receber, que serão recebido em 77 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 20, atualizada por IGP-M/FGV, bem como valor equivalente ao saldo final da dívida em maio de 2026.

### 11.1 Remuneração dos administradores

Durante os exercícios de 2018 e 2019 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

## 12 Investimentos

### 12.1 Investimento direto

Em 14 de dezembro de 2016, o controlador HSI V - Fundo de Investimento em Participações, aumentou o capital social da Companhia em R\$ 29.923 através da entrega da participação que detinha na empresa REC 2015 IV, passando a Companhia a deter 99,99% da desta.

Em 14 de dezembro de 2016, a Companhia recebeu da HSI - Hemisfério Sul Investimentos, por doação 99 ações da empresa REC 2016 VI, no montante de R\$99,00, passando a deter 99,99% da participação acionaria REC 2016 VI.

**a. Composição do saldo**

	<b>Controladora</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Investimentos em controladas diretas</i>		
Rec 2015 IV	209.819	210.031
Rec 2016 VI	12.805	12.243
<b>Total</b>	<b>222.624</b>	<b>222.274</b>

**b. Movimentação dos investimentos em controladas direta**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rec 2015 IV</b>		
Saldo inicial	210.031	212.437
Adiantamento para futuro aumento de capital em controlada	2.697	3.004
Resultado de equivalência	(2.909)	(5.410)
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>209.819</b>	<b>210.031</b>
<b>Rec 2016 VI</b>		
Saldo inicial	12.243	6.425
Adiantamento para futuro aumento de capital em controlada	-	-
Dividendos recebidos	(5.312)	-
Antecipação de dividendos	-	(2.996)
Resultado de equivalência	5.874	8.814
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>12.805</b>	<b>12.243</b>
<b>Total dos investimentos</b>	<b>222.624</b>	<b>222.274</b>

**c. Equivalência patrimonial**

	<b>Quantidade de ações possuídas pela Companhia</b>	<b>Participações direta nas ações ordinárias - %</b>	<b>Saldo de Investimentos</b>	<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>
Em 31 de dezembro de 2019				
Rec 2015 IV	230.543.852	99,99	209.819	(2.909)
Rec 2016 VI	6.129.391	99,99	12.805	5.874
<b>Total</b>				<b>2.965</b>
Em 31 de dezembro de 2018				
Rec 2015 IV	222.317.653	99,99	210.031	(5.410)
Rec 2016 VI	6.129.391	99,99	12.243	8.814
<b>Total</b>				<b>3.404</b>

**d. Informações das controladas diretas**

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 das empresas controladas diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Lucro/ (Prejuízo)</b>
Em 31 de dezembro de 2019				
Rec 2015 IV	226.640	16.732	209.908	(2.909)
Rec 2016 VI	14.825	3.414	11.411	5.874
Em 31 de dezembro de 2018				
Rec 2015 IV	424.363	214.242	210.121	(5.410)
Rec 2016 VI	14.283	2.039	12.243	8.814

## 12.2 Investimento indireto

Adicionalmente, conforme divulgado na Nota explicativa 1, a REC 2015 IV adquiriu, em 21 de dezembro de 2016, 99,99% de participação na Companhia Metro Norte, pelo valor de R\$415.000, passando a deter o controle dessa companhia. Em função de tratar-se de uma companhia composta por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento que é o Shopping Center Tucuruvi e seus contratos de locação, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos, à luz do CPC27 - Ativo imobilizado, sendo registrado pelo custo de aquisição, não sendo apurado ágio ou deságio. O conjunto de ativos e passivos adquiridos ao valor justo, na data da aquisição, está demonstrado abaixo:

	<b>Valor justo na data da aquisição</b>
<b>Composição do ativo líquido adquirido</b>	
Ativo circulante (*)	199.722
Ativo não circulante	434.508
Passivo circulante (**)	(192.500)
Passivo não circulante	(247.537)
	<b>194.193</b>

(\*) O valor do ativo circulante era substancialmente, representado pela emissão do CCB (Cédula de Crédito Bancário) e Contas a receber.

(\*\*) O valor do passivo não circulante, era substancialmente, representado pelas dívidas contraídas pelo proprietário anterior, que foram liquidadas com os recursos captados com emissão das CCB's (Cédulas de Crédito Bancário). Movimentação do investimento em controladas indiretas

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 provenientes dos investimentos nas empresas controladas indiretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Companhia Metro Norte		
Em 31 de dezembro	90.441	86.196
Adiantamento para futuro aumento de capital em controlada	-	2.900
Integralização de capital	2.651	-
Resultado de equivalência	1.595	1.345
	<b>94.687</b>	<b>90.441</b>
<b>Em 31 de dezembro</b>	<b>94.687</b>	<b>90.441</b>

### e. Informação da controlada

Segue abaixo o total de ativos e passivos da controlada:

	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Lucro/ (Prejuízo) do exercício</b>
Em 31 de dezembro de 2019				
Companhia Metrô Norte	362.185	267.497	94.687	1.595
Em 31 de dezembro de 2018				
Companhia Metrô Norte	287.952	197.511	90.441	1.345

### 13 Propriedades para investimentos

	Valor de custo			Depreciação/amortização	Direito de uso	Amortização do direito de uso (b)	Subtotal	Allowance	Adiantamento a fornecedores	Valor líquido
	Edificações	Edificação em andamento	Máquinas e equipamentos							
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>432.382</b>	<b>10.452</b>	<b>201</b>	<b>(43.257)</b>	-	-	<b>399.778</b>	<b>3.713</b>	<b>695</b>	<b>404.186</b>
Adições	-	8.276	-	-	-	-	8.276	-	-	8.276
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	(161)	(161)
Depreciação	-	-	-	(7.661)	-	-	(7.661)	(524)	-	(8.185)
Amortização mais/menos valia	-	-	-	(4.463)	-	-	(4.463)	-	-	(4.463)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>432.382</b>	<b>18.728</b>	<b>201</b>	<b>(55.381)</b>	-	-	<b>395.930</b>	<b>3.189</b>	<b>534</b>	<b>399.653</b>
Adições da adoção inicial (a)	-	-	-	-	66.037	-	66.037	-	-	66.037
Reajuste do arrendamento a pagar (d)	-	-	-	-	2.659	-	2.659	-	-	2.659
Adições (e)	-	3.191	-	-	-	-	3.191	-	-	3.191
Transferência (c)	20.094	(20.094)	-	-	-	-	-	-	(534)	(534)
Amortização do direito de uso (b)	-	-	-	-	-	(1.937)	(1.937)	-	-	(1.937)
Depreciação	-	-	-	(8.415)	-	-	(8.415)	(491)	-	(8.906)
Amortização mais/menos valia	-	-	-	(4.463)	-	-	(4.463)	-	-	(4.463)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>452.476</b>	<b>1.825</b>	<b>201</b>	<b>(68.259)</b>	<b>68.696</b>	<b>(1.937)</b>	<b>453.002</b>	<b>2.698</b>	-	<b>455.700</b>

Conforme mencionado na nota 1, a investida indireta Companhia Metro Norte foi adquirida em 21 de dezembro de 2016, passando a integrar nesta data o consolidado da Companhia. Conforme o CPC 18 e 36 determinam que, caso a investida adote práticas contábeis diversas daquelas adotadas pelo investidor, devem ser feitos os ajustes necessários para adequar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do investidor, com isso, e considerando que a Rec 2015 IV pratica a política de avaliação do método de custo para a Propriedade para Investimento, ou ainda, concessão de uso, a Administração alterou a política de avaliação de valor justo para custo, sendo adicionado o valor da mais-valia da aquisição.

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento

ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável. O valor justo do shopping foi determinado conforme Instrumento Particular de Compra e Venda firmado com o HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário em 23 de dezembro de 2019, conforme fato relevante divulgado no site da HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo das propriedades para investimentos é de aproximadamente R\$579.050 (R\$ 538.745 em 2018).

- (a) Trata-se do valor presente dos fluxos de arrendamento futuro (Notas Explicativas nº 5 e 14).
- (b) Corresponde a depreciação do direito de uso registrado em 01 de janeiro de 2019 em adoção do CPC 06 (R2), apropriado de forma linear segundo o período remanescente do contrato de concessão (Notas Explicativas nº 5 e 14).
- (c) Em janeiro de 2019, foram concluídas melhorias no Shopping Metrô Tucuruvi. Outras obras nos acessos 01 e 03 do terminal de ônibus foram concluídas no primeiro semestre de 2019.
- (d) Valor refere-se ao reajuste contratual do arrendamento, para maiores detalhes vide nota explicativa 14)

## **14 Arrendamento a pagar**

A Companhia possui um contrato de concessão de direito real de uso de terrenos de propriedade da Companhia Metropolitana de São Paulo, localizado na estação do metrô Tucuruvi e entornos, para construção, administração e exploração de centro de compras, serviços e lazer, e na configuração administrativa do shopping center com terminal de ônibus urbano. O prazo de concessão é de 582 meses contados a partir de novembro de 2004. No entanto, na adoção inicial, em 01 de janeiro de 2019, o período remanescente era de 412 meses e o aluguel mínimo (fixo) mensal estipulado em contrato corrigido era de R\$ 475. A correção ocorre anualmente em novembro, no aniversário do contrato, pelo índice IGP-M.

	<b>31/12/2019</b>
Arrendamento a pagar	68.282
Passivo circulante	2.040
Passivo não circulante	66.242
Movimentação:	
Saldo em 31/12/2018	-
Adoção inicial em 01/01/2019 (a)	66.037
Reajuste do arrendamento (b)	2.659
Juros incorridos	5.326
Pagamento de principal	(2.040)



Pagamento de juros	(3.700)
Saldo em 31/12/2019	68.282

- (a) Corresponde ao valor presente dos fluxos de pagamento de arrendamento futuro calculado a partir da taxa de 8,4%, conforme requerido pelo CPC 06 (R2) (Nota Explicativa nº 5). A taxa de desconto utilizada pela Administração da Companhia corresponde a taxa de juros incremental de financiamento.
- (b) Em novembro de 2019, o aluguel mínimo (fixo) foi corrigido pelo IGP-M para o valor de R\$ 494 e por esta razão, em consonância com o requerido pelo CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil, item 39, a Companhia reajustou seu passivo de arrendamento com base no valor atualizado dos fluxos de pagamentos sobre o período remanescente de 402 meses. O valor do complemento do passivo de arrendamento apurado teve como contrapartida a conta de Direito de uso.

A seguir, o cronograma de compromissos futuros do saldo:

Ano	Valor
2020	2.040
2021	2.040
2022	2.040
2023 em diante	<u>62.162</u>
Total	<u><u>68.282</u></u>

## 15 Contas a pagar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Contas a pagar - Circulante	2	5	1.948	2.022
Contas a pagar - Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.727</u>	<u>16.725</u>
Total	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>18.675</u>	<u>18.747</u>

Em 31 de dezembro de 2019, o principal saldo refere-se a aquisição da CMN, R\$ 16.690 (R\$ 16.725 em 2018). O saldo da aquisição da CMN é representada por duas parcelas a serem pagas a longo prazo conforme estabelecido em contrato para a vendedora, que prevê a retenção de parte do valor de aquisição em até 4 anos, como garantia de eventuais despesas que possam ocorrer na operação e que não foram previstas no preço de aquisição. O saldo remanescente é referente a fornecedores da operação.

## 16 Impostos e contribuições

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IRRF a recolher	1	-	7	10
CSRF a recolher	-	-	8	35
Pis a recolher	-	-	119	113
Cofins a recolher	-	-	553	522
ISS a recolher	-	-	-	21
INSS a recolher	-	-	2	3
	-----	-----	-----	-----
Total	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>689</u>	<u>704</u>

Imposto de renda e contribuição social:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IRPJ a recolher	2	-	331	374
CSLL a recolher	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>144</u>	<u>143</u>
	-----	-----	-----	-----
Total	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>475</u>	<u>517</u>

## 17 Impostos e contribuições diferidos

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

	Consolidado	
	2019	2018
Imposto de renda diferidos	4.691	3.597
Contribuição social diferidos	1.689	1.295
Pis diferido	31	23
Cofins diferido	<u>141</u>	<u>104</u>
	-----	-----
Total	<u>6.552</u>	<u>5.019</u>

Os impostos diferidos são calculados sobre diferença de taxa depreciação fiscal da propriedade para investimento e linearização dos contratos de aluguel da Companhia Metro Norte.

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa.

### a) Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos (consolidado)

	Saldo em 31 de dezembro 2018		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	3.166	1.259	4.425

Contas a receber	705	(238)	467
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>3.871</b>	<b>1.021</b>	<b>4.892</b>
Contas a receber	-	127	127
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>-</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>3.871</b>	<b>1.148</b>	<b>5.019</b>

**Saldo em 31 de dezembro 2019**

	<b>Saldo líquido em 1º de janeiro</b>	<b>Reconhecido no resultado</b>	<b>Passivo fiscal diferido</b>
Propriedade para investimento	4.425	1.325	5.750
Contas a receber	467	163	630
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>4.892</b>	<b>1.488</b>	<b>6.380</b>
Contas a receber	127	45	172
<b>Pis e Cofins diferido</b>			
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>5.019</b>	<b>1.533</b>	<b>6.552</b>

## 18 Receitas diferidas

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

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	5.311	5.172
Provisão para perdas constituída em Receitas diferidas	(655)	(653)
	<u>4.656</u>	<u>4.519</u>
Circulante	2.302	2.298
Não circulante	2.354	2.221

## 19 Debêntures

Em 21 de dezembro de 2016 a controlada indireta Companhia Metro Norte emitiu o Boletim de subscrição da 2ª Emissão de Debentures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Serie Única, para Colocação Privada. Nesta emissão, houve a constituição de 190 debentures, em serie única, no valor total de R\$ 190.000, com valor nominal unitário por debentures de R\$ 1.000. O prazo total deste título é de 180 meses, com vencimento para 10 de dezembro de 2031. As debentures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratório, a contar da primeira Data de Integralização, correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia.

Ainda em 21 de dezembro de 2016 foi emitido o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Debentures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em

Serie Única, para Colocação Privada, onde a Rec 2015 IV (“debenturista”), a Rec 2016 VII (“Fiadora”) e a Companhia Metro Norte (“Emissora”), alteraram alguns termos e condições da Escritura inicial, tais como: As debentures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição por esta, a totalidade das Debentures será concedida para a CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, mediante ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos. Passando a CIBRASEC ser a Debenturista final.

Como condição precedente para a emissão do Contrato de Cessão e Transferência, a Emissora concedeu as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora e da Rec 2016 VI; e (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das locações do shopping e da exploração do estacionamento, energia, comunicação e telefonia deste shopping, direito esses da Rec 2016 VI.

As Debentures da presente Emissão foram vinculadas à 281ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (CRI), sendo certo que os CRI foram objeto de emissão e oferta pública de distribuição.

#### **Resgate Antecipado Facultativo**

A Emissora poderá a seu exclusivo critério e a partir do decurso do prazo de 2 (dois) anos após a Data de Integralização, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debentures. O valor a ser pago pelo resgate antecipado é como segue: (i) a Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, quando aplicável; (iii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor. Não é permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debentures.

#### **Resgate Antecipado Facultativo Especial**

A Emissora só poderá fazer o resgate antecipado facultativo especial, em caso de: (i) alienação ou qualquer forma de transferência, da totalidade, do seu direito de exploração do Shopping Metro Tucuruvi; (ii) na hipótese de transferência de controle da Emissora, direto ou indiretamente. O valor a ser pago pelo resgate antecipado facultativo especial é como segue: (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, quando aplicável; (iii) de prêmio equivalente a 0,35% do saldo devedor. Não é permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debentures. Não é permitido o resgate antecipado facultativo especial parcial das Debentures.

#### **Vencimento antecipado Automático**

A Debentures terá seu vencimento automático quando: (i) inadimplemento, da Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debentures, observado o prazo de 2 dias; (ii) decretação de falência, autofalência, liquidação, extinção ou dissolução e qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora; (iii) inadimplemento de qualquer instrumento financeiro; (iv) vencimento antecipado de qualquer instrumento financeiro; (v) protesto a títulos contra a emissora, cujo valor supere R\$ 5.000; (vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou sentença transitado em julgado, com valor superior a R\$ 5.000; (vii) transformação da Emissora em sociedade limitada; (viii) transferência de obrigação que a Emissora transfira para terceiro; e (ix) qualquer tipo de intervenção ou contestação pela Companhia Metropolitana de São Paulo, que possa causar o termino da concessão; (x) Índice de cobertura inferior a 1,30, sendo o índice de cobertura a razão entre o fluxo de caixa livre do empreendimento e a parcela devida no âmbito das Debentures no mesmo período. A Companhia informa que não houve descumprimento à cláusula restritiva e/ou *Covenants*.

<b>Vencimento</b>	<b>Taxa de juros</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Final em dez/31	2,0% a.a. + 100%CDI	190.129	190.621
Custos de transação		(3.627)	(3.929)
		<b><u>186.502</u></b>	<b><u>186.692</u></b>
<b>Circulante</b>		<b>433</b>	<b>28</b>
<b>Não circulante</b>		<b><u>186.069</u></b>	<b><u>186.664</u></b>

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

<b>Ano</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
2019	-	-
2020	-	735
2021	2.670	2.670
2022	4.883	4.883
Demais anos	<u>181.841</u>	<u>181.701</u>
Parcela não circulante	<b><u>189.394</u></b>	<b><u>189.989</u></b>

A seguir, o cronograma de amortização do custo de transação da parcela não circulante para o resultado:

<b>Ano</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
2019	-	-
2020	-	(302)
2021	(302)	(302)
2022	(302)	(302)
Demais anos	<u>(2.721)</u>	<u>(2.721)</u>
Parcela não circulante	<b><u>(3.325)</u></b>	<b><u>( 3.627)</u></b>

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

<i>Controladora</i>	<b>Capital social</b>	<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>Mútuo com partes relacionadas</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>224.572</u>	<u>3.000</u>	-	<u>227.572</u>
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>				
Aquisição de mútuos	-	-	63	63
<b>Total das variações no fluxo de caixa de financiamento</b>	-	-	<b>63</b>	<b>63</b>
<b>Outras variações</b>				
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	<u>3.000</u>	<u>(3.000)</u>	-	-
<b>Total das outras variações</b>	<u>3.000</u>	<u>(3.000)</u>	-	-
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2018</b>	<u><u>227.572</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>63</u></u>	<u><u>227.635</u></u>

Variações dos fluxos de caixa de financiamento

**REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2019 e 2018**

Pagamento de mútuos	-	-	(63)	(63)
<b>Total das variações no fluxo de caixa de financiamento</b>			<b>(63)</b>	<b>(63)</b>
<b>Outras variações</b>				
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
<b>Total das outras variações</b>	-	-	-	-
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>227.572</b>	-	-	<b>227.572</b>

	Arrendamento a pagar	Debentures	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
<b>Consolidado</b>					
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2017</b>	-	186.487	224.572	3.000	414.059
<b>Outras variações</b>					
Integralização de capital	-	-	3.000	(3.000)	-
Despesas com juros	-	16.619	-	-	16.619
Juros pagos	-	(16.457)	-	-	(16.457)
Amortização com custo com empréstimo	-	43	-	-	43
<b>Total das outras variações</b>	-	<b>205</b>	<b>3.000</b>	<b>(3.000)</b>	<b>205</b>
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2018</b>	-	<b>186.692</b>	<b>227.572</b>	-	<b>414.264</b>
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>					
Pagamento de arrendamento	(2.040)	-	-	-	(2.040)
<b>Total das variações no fluxo de caixa de financiamento</b>	<b>(2.040)</b>	-	-	-	<b>(2.040)</b>
<b>Outras variações</b>					
Adoção inicial	66.037	-	-	-	66.037
Reajuste do arrendamento	2.659	-	-	-	2.659
Despesas com juros	5.326	14.861	-	-	20.187
Juros pagos	-	(15.353)	-	-	(15.353)
Amortização com custo com empréstimo	-	302	-	-	302
Juros de arrendamento pagos	(3.700)	-	-	-	(3.700)
<b>Total das outras variações</b>	<b>70.322</b>	<b>(190)</b>	-	-	<b>70.132</b>
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>68.282</b>	<b>186.502</b>	<b>227.572</b>	-	<b>482.356</b>

## 20 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social é de R\$ 227.572 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 227.572 em 31 de dezembro 2018) integralizado, representado por 227.572.744 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

<b>Acionista</b>	<b>Quantidade</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Hemisfério Sul Investimentos Ltda.	227.572.743 <u>1</u>	227.572.743 <u>1</u>
	<b>227.572.744</b>	<b>227.572.744</b>

Em 31/08/2018 houve a integralização de R\$ 3.000 oriundos da conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) referente ao ano de 2017.

**b. Adiantamentos para futuro aumento de capital**

São representados por aportes realizados pelo controlador em exercícios anteriores, que foram 100% integralizado no decorrer dos anos de 2017 e 2018.

**c. Reservas**

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

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios.
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

**d. Dividendos a Pagar**

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não possui saldo de dividendos a pagar, visto que possui prejuízos acumulados que serão absorvidos com o resultado do período.

**21 Receitas operacionais líquidas**

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

A composição das receitas é a seguinte:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Receita de aluguel fixo	41.765	39.225
Receita de aluguel variável	1.662	1.371
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	1.886	2.963
Receita com estacionamento	7.963	10.594
Receita com aluguel de equipamentos	4.541	4.283
Outras receitas	957	597

	<b>58.774</b>	<b>59.033</b>
Tributos incidentes sobre locação	(5.029)	(4.624)
Descontos e cancelamentos	<u>(824)</u>	<u>(1.567)</u>
	<b><u>52.921</u></b>	<b><u>52.842</u></b>

## 22 Custo com aluguéis e serviços

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Depreciação de propriedade para investimento	(8.906)	(8.185)
Depreciação de imobilizado	(2.927)	-
Depreciação de direito de uso (a)	(1.937)	-
Gerenciamento de propriedade	(820)	-
Comercialização e planejamento comercial	(1.740)	-
Amortização de Mais Valia	(4.463)	(4.462)
Arrendamentos (b)	(2.414)	(8.250)
Condomínio	<u>(1.004)</u>	<u>(4.597)</u>
	<b><u>(24.211)</u></b>	<b><u>(25.494)</u></b>

- (a) Efeitos da adoção do CPC 06 (R2) Arrendamento Mercantil (Vide Nota Explicativa nº 5 e nº14)  
(b) A redução deve-se ao fato que em 2018, aluguéis variável e fixo ficavam alocados nesta mesma rubrica. Contudo, em 2019, em função do CPC 06 (R2), o aluguel fixo foi mensurado no direito de uso e está afetando o resultado na linha de depreciação, conforme descrito na Nota Explicativa 5

## 23 Despesas gerais e administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Publicações	(5)	-	(31)	(10)
Seguros	-	-	(5)	(67)
Emolumentos	-	(1)	(260)	-
Serviços advocatícios	-	-	(143)	(47)
Serviços contábeis e de auditoria	(95)	(44)	(238)	(409)
Indenizações	-	-	-	(1)
Consultoria técnica	-	-	(25)	(22)
Gerenciamento de propriedade	-	-	-	(698)
Locação de equipamentos	-	-	(146)	(129)
Outras despesas	<u>(5)</u>	<u>(2)</u>	<u>(67)</u>	<u>(131)</u>
	<b><u>(105)</u></b>	<b><u>(47)</u></b>	<b><u>(915)</u></b>	<b><u>(1.514)</u></b>



## 24 Despesas comerciais

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Comissões	-	(1.527)
Outras despesas	(5)	5
	<u>(5)</u>	<u>(1.522)</u>

## 25 Outras receitas e despesas operacionais

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Despesas indedutíveis diversas	-	(21)
Perdão de dívida	(1.487)	(861)
Outras receitas operacionais	70	178
	<u>1.417</u>	<u>(704)</u>

## 26 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Despesa financeira</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(14.861)	(15.620)
Amortização de custo de empréstimos	-	-	(302)	(396)
Descontos concedidos	-	-	(182)	(249)
Outras despesas financeiras	(2)	-	(521)	(2.504)
Despesa de juros sobre arrendamento a pagar (a)	-	-	(5.326)	-
Despesas bancárias	-	-	(162)	(61)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(21.354)</b>	<b>(18.830)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros ativos	-	-	1.268	1.329
Outras receitas financeiras	-	-	19	17
Variação monetária s/ ativos financeiros	-	-	40	50
Receitas com aplicações financeiras	89	-	577	193
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>1.904</b>	<b>1.589</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>(19.450)</b>	<b>(17.241)</b>

(a) Efeitos da adoção do CPC 06 (R2) Arrendamento Mercantil (Vide Nota Explicativa nº 5.1.1)

## 27 Imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social são decorrentes das operações da Companhia e de suas controladas, conforme segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rec 2016 VI	1.736	1.682
Companhia Metro Norte	145	(28)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	<b>1.881</b>	<b>1.710</b>

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no lucro real durante o exercício de 2019 e 2018, suas controladas diretas optaram pelo regime calculado com base no lucro real e sua controlada indireta optou pelo regime calculado com base no lucro presumido durante os exercícios de 2019 e de 2018, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

**a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro / (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	2.947	3.356	6.316	6.088
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos – nominais	<b>(1.002)</b>	<b>(1.141)</b>	<b>(2.147)</b>	<b>(2.070)</b>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	1.008	1.157	-	-
Despesas não dedutíveis	-	-	-	(12)
Perdão de dívidas	-	-	(506)	(257)
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	1.615	1.877
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	-	(2.231)	(2.297)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	(6)	(16)	(100)	17
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente</b>	-	-	<b>(1.881)</b>	<b>(1.710)</b>
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido</b>	-	-	<b>(1.488)</b>	<b>(1.022)</b>
<i>Alíquota efetiva</i>	-	-	<b>53%</b>	<b>45%</b>

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa. Em 31 de dezembro de 2019 a base de Prejuízo fiscal no consolidado era de R\$ 46.225.

## 28 Provisões para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos.

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2019, processos em andamento com perspectiva de perda classificada pelos assessores jurídicos como provável (contabilizada) e possível, em que é requerida sua divulgação em nota explicativa como segue:

	Cíveis	
	2019	2018
Processos julgados como perda possível	225	2.448
Processos julgados como perda provável	116	85

## 29 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2019, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 341.800 mil para danos materiais, R\$ 55.000 mil para lucros cessantes e R\$ 20.000 mil para responsabilidade civil.

## 30 Instrumentos financeiros

### a. Classificação contábil e valores justos

A seguir apresentamos os valores contábeis e os valores justos, que são similares, dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, pois o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2019	2018	2019	2018	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	2.536	15	35.558	15.946	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (Nota 9)	-	-	7.822	8.847	Custo amortizado
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	-	-	-	67	Custo amortizado
Partes relacionadas (Nota 11)	-	-	8.355	7.639	Custo amortizado
Outros créditos	-	-	336	225	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>					
Contas a pagar (Nota 15)	(2)	(5)	(18.675)	(18.747)	Custo amortizado
Arrendamentos a pagar (Nota 14)	-	-	(66.282)	-	Custo amortizado
Outras obrigações	-	-	(94)	(93)	Custo amortizado
Debêntures (Nota 19)	-	-	(186.502)	(186.692)	Custo amortizado

### (i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante os exercícios de 2019 e 2018, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.
- A Administração determinou que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

**b. Gerenciamento de riscos financeiros**

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

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

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

**(i) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	2.536	15	35.558	15.946
Contas a receber de clientes (Nota 9)	-	-	7.822	8.847
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	-	-	-	67
Partes relacionadas (Nota 11)	-	-	8.355	7.639
Outros créditos	2	-	336	225
	2	-	336	225

2.538      15      52.071      32.724

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo no início do exercício	(13.045)	(13.063)
Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa constituída no ano	<u>(555)</u>	<u>18</u>
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b><u>(13.600)</u></b>	<b><u>(13.045)</u></b>

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

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

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

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

**(ii) Risco de liquidez**

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

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

	Valor Contábil				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos
<b>Em 31 de Dezembro de 2018</b>								
Contas a pagar (nota 15)	2.022	16.725	-	-	-	-	-	-
Debêntures (nota 19)	28	433	6.949	179.282	867	1.401	9.535	183.257
Outras obrigações	93	-	-	-	-	-	-	-
<b>Em 31 de Dezembro de 2019</b>								

Contas a pagar (nota 15)	1.790	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamento a pagar (nota 14)	2.040	2.040	6.120	58.082	-	-	-	-	-
Debêntures (nota 19)	433	2.670	4.883	181.841	433	2.670	4.883	181.841	-
Outras obrigações	94	-	-	-	-	-	-	-	-

**(iii) Risco de mercado**

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

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

**(iii.i) Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

**(iii.ii) Risco de taxa de juros**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ativos financeiros</b>		
Aplicações financeiras (Nota 8)	30.639	13.442
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	-	67
Partes relacionadas (Nota 11)	<u>8.355</u>	<u>7.639</u>
<b>Passivos financeiros</b>		
Arrendamento a pagar (nota 14)	68.282	-
Debêntures (Nota 19)	<u>186.502</u>	<u>186.692</u>
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<u><b>215.790</b></u>	<u><b>165.544</b></u>

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

Um aumento de 5,96% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	<b>Patrimônio líquido e resultado do exercício</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efeito da alteração de 5,96% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	9.321	11.226

### **31 Eventos subsequentes**

Em 31 de janeiro de 2020, foi firmado Instrumento Particular Compromisso de Compra e Venda de Ações entre a HSI V Real Estate – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("vendedora") e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("compradora") para venda das ações da Companhia. O processo de venda está em andamento, aguardando o atendimento das condições precedentes para o fechamento da transação.

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

Em 01 de abril de 2020, a controlada direta, REC 2015 IV, foi incorporada por sua controlada direta, Companhia Metro Norte, por meio de incorporação reversa.